

# NADERE INFORMATIE BURGERINITIATIEF TRICHTERVELD



NAMENS DE INITATIEFNEMERS EN AANHANGERS VAN BURGERINITIATIEF  
TRICHTERVELD & DE BUURTBELANGENVERENIGING

29 JUNI 2014

## **INLEIDING**

Op de commissievergadering van dinsdag 10 juni werd het Burgerinitiatief Trichterveld besproken. Hier werd duidelijk dat de raad over te weinig informatie beschikte om een duidelijk standpunt in te nemen. Als reactie hierop is Maasvallei gevraagd aanvullende informatie te sturen voor de vergadering van dinsdag 1 juli aanstaande. In dit document treft u aanvullende informatie aan die wij vanuit de buurt Trichterveld aanbieden.

## **INHOUD**

- Convenant
- Communicatie met de buurt
- De functie van een corporatie
- De financiële crisis van Maasvallei
- De financiële crisis van bewoners
- Het beeldkwaliteitplan
- De noodzaak van nieuwe woningen en infrastructuur
- Tekort aan nieuw gebouwde sociale huurwoningen
- Bewoners die niet willen verhuizen
- De toekomst
- Slotwoord

## **CONVENANT**

In 2003 is tussen de bewonersoverlegcommissie (BOC) van Trichterveld, de gemeente, huurdersvereniging Woonvallei en Maasvallei een convenant afgesloten betreffende de vernieuwing van Trichterveld. Afbraak zal plaatsvinden in blokjes van twee woningen, afhankelijk van de verhuissnelheid. Bewoners wordt verzekerd dat niemand gedwongen hoeft te verhuizen. Het vernieuwingsproces kan daardoor meer dan 10 jaar in beslag nemen. Communicatie tussen bewoners en Maasvallei zou plaatsvinden via de BOC. In 2004 stelt de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan vast waarin de plannen wat betreft ruimtelijke ordening verder worden uitgewerkt.

## **COMMUNICATIE MET BEWONERS**

Onder de leiding van directeur Lennertz was de BOC een volwaardige gesprekspartner zoals vastgelegd in het convenant. Maar onder het bewind van directeur Crijns is de communicatie naar het BOC altijd slecht geweest omdat de heer Crijns de BOC behandelde als een klankbord. Afspraken werden niet nageleefd en terugkoppeling van belangrijke zaken overschreed altijd de afgesproken termijn van 14 dagen. Uiteindelijk heeft de BOC de laatste twee jaar niets meer van Maasvallei vernomen. Dit ondanks dat op 7 juni 2011 de schriftelijke afspraak werd gemaakt dat de bespreking van plannen met een frequentie van 4x per jaar zou gebeuren.

Tot 2014 heeft Maasvallei zich, in de ogen van de BOC, aan de convenant gehouden wat betreft de sloop- en nieuwbouwplannen. Op 20 januari 2014 werd de twee jaar radiostilte van Maasvallei doorbroken en werden de nieuwe plannen aan de BOC kenbaar gemaakt. Hierbij werden drie belangrijke afspraken geschonden: (1) De versnelde sloopplannen die lijnrecht staan op de destijds gemaakte afspraken, (2) de gedwongen verhuizingen en (3) de bewoners, en dus de BOC, werden geheel niet betrokken bij de kentering in beleid. Maasvallei had reeds de besprekingen met de gemeente over het gewijzigde beleid gevoerd, en hun toestemming was verkregen. Volgens directeur Frans Crijns was juridisch alles afgedekt. Hij wilde dan ook geen duimbreed toegeven en hield vol dat hij niet anders kon. De BOC was het hier niet mee eens, niet met de gedwongen verhuizingen en niet met het nieuwe type woningen i.p.v. bungalows. Diezelfde avond zouden al de eerste gesprekken met de nieuwe bewoners plaatsvinden.

Bij het vervolgoverleg op 13 maart 2014 werd op een niet al te vriendelijke wijze te verstaan gegeven dat de BOC zich moesten invoegen. Om nog verder in overleg te blijven moesten de BOC akkoord gaan met een aantal voorwaarden: (1) acceptatie van het bijgesteld plan, (2) acceptatie van de gedwongen verhuizingen, (3) acceptatie dat het convenant per 1 juni 2014 wordt ontbonden, (4) acceptatie dat ze onder het reglement

Huurdersvereniging Woonvallei vallen en (5) acceptatie dat zij voldoen aan de eisen van een BOC. De BOC moest in het overleg voor 23 april aangeven of zij onder de voorwaarden gesteld door Maasvallei verder wilden. Gebeurde dit niet, dan was een samenwerking verder niet meer mogelijk. Deze dwangmaatregelen zijn niet geaccepteerd en de BOC is door Maasvallei op een zijspoor gezet.

De bewoners werden op 25 februari 2014 in een door Maasvallei georganiseerde bijeenkomst op de hoogte gebracht van de nieuwe plannen. Van inspraak of overleg is hier geen sprake, bewoners worden voor voldongen feiten geplaatst. Een medewerker van Maasvallei vertelt dat alle plannen reeds in de gemeenteraad besproken zijn en geen bezwaar is gemaakt door huidige bewoners. Dit is vrij logisch wanneer alles achter de rug van de bewoners om gebeurd. Aangezien er wel veel protest was tegen deze plannen, zijn de bewoners een burgerinitiatief gestart.

Woonvallei is de huurdersvereniging van Maasvallei. Alle huurders van Maasvallei zijn hier lid van en betalen hiervoor (een vast bedrag van de huur). Woonvallei, die eigenlijk de huurders moet steunen, is het volledig eens met de sloopplannen en nieuwe bouwplannen van Maasvallei en heeft de plannen voor de versnelde sloop samen met de heer Crijns ondertekend. Van tevoren heeft Woonvallei geen contact gezocht met de huurders van Trichterveld. Nadat de buurt op de hoogte was gesteld van de nieuwe plannen, hebben buurtbewoners een medewerkster van Maasvallei op deze gang van zaken aangesproken. Zij gaf toe dat ze fout bezig waren geweest en van tevoren contact hadden moeten zoeken met bewoners.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 10 juni 2014 werd Maasvallei het advies meegegeven contact op te nemen met de buurtbewoners. Dit is tot op heden nog steeds niet gebeurd! Ondanks dat wij, de buurtbewoners van Trichterveld, een dringend beroep aan Maasvallei hebben gedaan via de mail om het gesprek aan te gaan met ons.

Wij buurtbewoners worden van alle kanten gepasseerd: door Maasvallei, door Woonvallei en de gemeente. Kan dit zomaar?

## **DE FUNCTIE VAN EEN CORPORATIE**

Op 20 juni 2014 is een wetsvoorstel ingediend voor een nieuwe opzet van het corporatiestelsel. Corporaties moeten terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed. Corporaties moeten commerciële projecten zoals duurdere huurwoningen en koop splitsen van hun kerntaak waarvoor wel staatsteun beschikbaar is. Met gemeentes moeten bindende prestatieafspraken worden gemaakt over wat lokaal nodig en mogelijk is.

Maasvallei geeft aan een 'sociale' woningbouwvereniging te zijn, maar heeft ondertussen de broek aan van een projectontwikkelaar. Het is niet hun taak om mensen met een bescheiden inkomen uit hun huis te zetten. De klassieke taak van de corporatie is het verhuren van betaalbare woonruimte aan deze mensen.

### **DE FINANCIËLE CRISIS VAN MAASVALLEI**

Maasvallei geeft aan de afspraken, zoals afgesloten in de convenant, te moeten wijzigen vanwege een verlies van acht miljoen op dit plan. Het moge duidelijkheid zijn dat dit tekort betrekking heeft op een beroerde begroting die voorheen door Maasvallei is gemaakt, niet op de realiteit. Maasvallei heeft deze huizen meer dan 20 jaar geleden voor het symbolische bedrag van 1 gulden van de gemeente gekregen. In al die jaren zal er behoorlijk geld zijn verdiend aan de maandelijkse huur van al deze huizen. Daarnaast vragen wij ons af waarom wij, als SOCIALE huurder, moeten opdraaien voor de kosten van Maasvallei?

Vanuit de buurt is zeker begrip voor de moeilijke financiële situatie van Maasvallei. Er is echter geen begrip voor de afwezigheid van transparantie en asociale plannen die Maasvallei maakt.

### **DE FINANCIËLE CRISIS VAN BEWONERS**

Ook in Trichterveld heerst de financiële crisis. Hier moeten bewoners ook zien de eindjes aan elkaar te knopen ondanks ontslagen, verlaagd pensioen, verhoogde (zorg)kosten, huurverhoging etc. Deze problemen zullen alleen maar groter worden wanneer de huidige sociale huurders overstappen naar de nieuwgebouwde sociale huurwoningen, waarvan de huur twee keer zo hoog wordt. Ondanks verlaagde energiekosten en een sociaal plan van Maasvallei met huurgewenning, laat een snelle rekensom zien dat de sociale huurder bedrogen uitkomt...

De huurgewenning bedraagt €1184 voor het eerste jaar. Dat is circa €100 per maand. Bij de nieuwe sociale huurwoning zal de huur €699 per maand bedragen. Min de huidige huur van gemiddeld €400 en de €100 huurgewenning moeten bewoners nog altijd circa €200 meer huur betalen. Voor het tweede jaar is dat €250 per maand meer huur en voor de rest van het leven €300 per maand meer. Wat de vergoedingen betreft, is een tegemoetkoming van €5905 voor verhuizing en herinrichting een lachertje. Voor alleen al het verven van de muren, het leggen van een vloer en inrichten van de tuin is minimaal €15.000 nodig. Er wordt ook niet gesproken over de verplichte vaste kosten die nog bovenop de huur komen, zoals een glasverzekering, rioolkosten, vast woningonderhoud, groenonderhoud, wtw ventilatie enzovoort.

In het sociaal plan geeft Maasvallei aan waar nodig ook hulp aan te bieden bij het verhuizen. Wie verder leest in het sociaal plan, komt erachter dat dit tegen betaling is, dus dit wordt weer afgetrokken van de verhuiskosten waar mensen recht op hebben. De hulp van Maasvallei bij het aanvragen van huurtoeslag is tevens dubieus. Toen bewoners hierom vroegen, werd hun verteld dat ze dit zelf moeten regelen. Tot nu toe hebben wij bewoners voornamelijk loze beloftes van Maasvallei gekregen. Hier kunnen we niet veel mee.

Bij het Biedermeiercomplex (Anjelierstraat) werden ook woningen vervangen en moesten bewoners tijdelijk hun huis uit. De oude bewoners die hier terug komen wonen, mogen weer huren aan de oude huurprijs. Waarom wordt hier überhaupt niet over nagedacht bij eenzelfde soort geval in Trichterveld? Waarom wordt de mening van bewoners hier niet in gevraagd?

## **BEELDKWALITEITPLAN**

In 2004 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het beeldkwaliteitplan. Op 19 april 2011 wordt dit nogmaals in een raadsbesluit bevestigd. Een Wethouder is gehouden te werken volgens wat de gemeenteraad kader stellend dan wel controlerend van hem verlangt. De huidige Wethouder heeft de nieuwe plannen van Maasvallei niet behandeld in de gemeenteraad en heeft het raadsbesluit van 2004 en 2011 niet nageleefd. De Wethouder heeft onjuist gehandeld en heeft hiermee het vertrouwen van de burgers beschaamd. De bewoners van Trichterveld verwachten dat de afspraken in het beeldkwaliteitplan van 2004 alsnog worden gerespecteerd.

Maasvallei spreekt alleen maar over witte huizen met rode daken. Het beeldkwaliteitsplan houdt echter meer in. Het uitgangspunt van het beeld en kwaliteitsplan is dat de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk zoveel mogelijk dient te worden gerespecteerd, inclusief behoud van het bestaande verkavelingspatroon, de differentiatie van woningtypes, de speelse ordening van woonblokken in het groen en de kleurstelling. E.e.a. wordt met dit beeldkwaliteitplan gegarandeerd. Bovendien zijn de 12 proefwoningen van bijzondere bouwhistorische en cultuurhistorische waarde en worden dus gehandhaafd en zijn ook geplaatst op de monumentenlijst. Uit het voorgaande volgen als doelen voor het beeldkwaliteitplan: (a) garanderen dat de beoogde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt gehaald en ook in de toekomst behouden blijft; (b) leidraad voor het ontwerpen van woningen, omgeving en microstructuur; (c) toetsingskader voor het gemeentelijk welstandsbeleid; (d) afspraken met bewoners c.q. hun vertegenwoordigers; (e) geen gedwongen verhuizingen.

De stedenbouwkundige opzet en de groenvoorzieningen van de buurt mogen volgens dit nog steeds geldige plan niet geschonden worden. Daarom is het niet mogelijk om

van het type woningen af te wijken, ook al is dit voor Maasvallei financieel efficiënter. Daarnaast zien wij dat bomen die niet gekapt mochten worden, nu toch weg zijn. Wanneer wordt Maasvallei op de vingers getikt?

## **DE NOODZAAK VAN NIEUWE WONINGEN EN INFRASTRUCTUUR**

Volgens Maasvallei hebben onze huurwoningen hun levensduur overschreden en tonen ze 'vele gebreken'. Hoe kan het dan mogelijk zijn dat deze woningen aan mensen worden verhuurd en zelfs ieder jaar een huurverhoging tot 6,5% wordt doorgevoerd?

Feit is dat de bewoners in dit huis dachten oud te worden en dus zelf het nodige geld en tijd hebben geïnvesteerd in het opknappen en onderhouden van de woning. Met gevolg dat nu de meeste huizen van vaste huurders in goede staat zijn. Dat sommige andere woningen er slechter aan toe zijn, is door Maasvallei zelf in de hand gewerkt. Deze huizen worden verhuurd aan tijdelijke huurders en adhoc-ers. We spreken hier over mensen die ondertussen ook al 5 tot 7 jaar in dit huis wonen en vaak ook de volle mep aan huur betalen. Omdat deze huurders in onzekerheid wonen, gaan zij ook niet veel in de woning investeren. Ook Maasvallei zelf geeft aan dat zij nauwelijks onderhoud pleegt aan deze woningen. Hierdoor ontstaan de (vocht)problemen. Had aan deze woningen een vast huurcontract toegekend of had onderhoud gepleegd, dan waren deze ook nog steeds in goede staat geweest. Dat dit nu niet het geval is, is een consequentie van het gebrek aan optreden van Maasvallei. Echter nog steeds is nieuwbouw niet noodzakelijk. Opknappen is namelijk ook een optie.

Mensen die gedwongen worden op een bepaalde datum te verhuizen, kan niet worden gegarandeerd dat er niet nog tijdelijk ad-hoc bewoners in hun huis worden gezet. Dit terwijl de huidige bewoner hier dan ook nog zelf langer woonplezier had kunnen hebben. Volgens een woordvoerder van Maasvallei kan dit het geval zijn wanneer de sloop- en nieuwbouwplannen voor dat gebied pas later worden uitgevoerd dan gepland. Ook kan het zijn dat de woning alvast gesloopt wordt en er dan een stuk braakliggende grond zal blijven. Dus ook nu er in fases wordt gesloopt zal er overlast blijven. De wijk blijft een bouwput en de 'leefbaarheid' zal sowieso tijdelijk minder zijn, of nu in fases/blokken wordt gesloopt of niet.

Maasvallei geeft aan dat de vernieuwing van de wijk een belangrijke randvoorwaarde voor de potentiële kopers van de te realiseren koopwoningen is. Het veranderde type woningen is eigenlijk een eis van de nieuwe kopers, omdat ze niet gerelateerd willen worden aan de sociale huurders. Doordat sociale huurders een andere structuur woning krijgen, kiest Maasvallei ervoor 'de nog te bouwen sociale huurwoningen in Trichterveld geconcentreerd te bouwen'. Als het dan toch een gevarieerde buurt moet worden, waarom dan ervoor kiezen

om alle sociale huurwoningen op één kluit te bouwen en niet op verschillende plaatsen in de wijk?

Volgens Maasvallei worden in Trichterveld woningen via voetpaden uitgesloten. Dit zou vanuit het oogpunt van toegankelijkheid voor de alarm- en hulpdiensten en sociale veiligheid niet wenselijk zijn. Daarom moeten straten worden aangelegd en moet het gebied geheel op de schop. Onzin. Wij als bewoners ervaren dat deze 'voetpaden' wel goed bereikbaar zijn. Bewoners rijden met hun auto tot aan de deur. En in het verleden zijn ook ziekenauto's en brandweerwagens tot op plaats van bestemming geraakt. Het is veel lastiger om iemand in een flat of appartementencomplex te bereiken bij brand of noodgeval, dan een van de weinige woningen die aan een zogenaamd 'voetpad' liggen. Wij als huurder hebben reeds aangegeven dat we best willen meedenken over oplossingen, maar helaas worden we steeds gepasseerd. Hierbij willen we dan toch een van onze creatieve oplossingen aandragen: Als iedereen waarvan de tuin aan een voetpad grenst een halve meter van z'n tuin zou afgeven, zou de weg een stuk breder worden en makkelijker toegankelijk zijn.

### **TEKORT AAN NIEUW GEBOUWDE SOCIALE HUURWONINGEN**

Voor de 212 huurwoningen die worden gesloopt komen maar 70 sociale huurwoningen terug. Deze sociale huurwoningen zullen niet meer gelijkvloers zijn, wat een nadeel is voor de veelal oudere vaste huurders en mensen met beperkingen (die niet in aanmerking komen voor een WMO indicatie). Een groot deel van de mensen zal niet terug kunnen keren. Hieronder vallen de mensen die nu gedwongen moeten verhuizen, maar een nieuwe sociale huurwoning niet kunnen betalen. "Als mensen het niet kunnen betalen, dan kunnen ze het niet betalen, dat is een gegeven", aldus directeur Crijns. De andere groep bewoners die niet kan terugkeren, zijn de mensen die de komende 2 jaar niet tot de 'gedwongen verhuizingen' horen. Zij krijgen geen tegemoetkomingen omdat ze niet gedwongen weg moeten en krijgen dus het financiële plaatje niet geregeld. Wanneer zij de hierop volgende jaren aan de beurt zijn, zijn er geen beschikbare sociale huurwoningen meer in dit gebied. Er wordt dus een selectie gemaakt van wie hier wel en niet kan blijven wonen. De uiteindelijke buurtsamenstelling verandert totaal.

### **BEWONERS DIE NIET WILLEN VERHUIZEN**

Vaste huurders die in het sloopgebied liggen, de zogenaamde 'gedwongen verhuizingen', zijn door Maasvallei benaderd geworden. Twee medewerkers van Maasvallei komen op huisbezoek, beginnen over de financiële crisis binnen de corporatie, de crisis in de bouw en de belastingen die Maasvallei moet betalen. Vervolgens komen de nieuwe plannen en type



huizen op tafel. Mensen worden overdonderd en moeten meteen een nieuwe woning kiezen als ze in de buurt willen blijven wonen. Door huurders wordt dit ervaren als een zeer intimiderend gesprek. Bij de tweede afspraak dienen de huurders naar Maasvallei toe te komen en gaat de druk verder. Maasvallei wil de mensen zo graag uit hun huis, dat ze zelfs aan verschillende huurders dezelfde nieuwe sociale huurwoning toekennen. Er wordt tegen mensen gelogen en zo worden buurtbewoners tegen elkaar opgezet en ontstaat er verdeeldheid in de buurt. De firma Maasvallei wil mensen zo graag uit hun huis hebben dat ze zelfs, om de bewoners een WMO te laten toekomen, een ambtenaar van de MO naar de bewoners sturen om een aanvraag in te vullen.

Maasvallei geeft aan dat voor de sloopfase van 2015 al één bewoner is verhuist. Dit verhaal dient een korte toelichting. Het gaat namelijk over een 90-jarige bewoonster die 2 maanden geleden verplicht, onder begeleiding van Maasvallei, naar zorgcentrum Croonenhof is verhuist. De sloop van haar huis staat gepland voor augustus 2015. Ze zijn echter in januari al bij deze bewoonster druk komen uitoefenen om te verhuizen en in februari weer met een maatschappelijk werkster erbij. Afgelopen februari was deze bewoonster nog huilend op tv te zien omdat ze, na 50 jaar in Trichterveld te hebben gewoond, niet wilde verhuizen. Bij bezoeken aan het zorgcentrum geeft de bewoonster aan hoe erg ze Trichterveld, de mensen en haar tuin mist. Hoewel Maasvallei in de nieuwsbrief van 20 juni 2014 schrijft dat de bewoonster aangeeft 'zeer tevreden te zijn met haar nieuwe onderkomen', is deze bewoonster diezelfde week overleden in zorgcentrum Klevarie. Haar huis staat nog steeds leeg.

## **DE TOEKOMST**

De toekomst is onzeker voor de huurders die gedwongen moeten verhuizen. Het is wel grappig dat Maasvallei aangeeft na de komende twee bouwfases met gedwongen verhuizingen gewoon weer de conventen te zullen volgen. Dus de rest van de vaste huurders (en adhoc-ers) kan blijven zitten, tenzij Maasvallei natuurlijk opeens weer iets anders invalt. Dit wordt al bevestigd door het volgende gegeven; Aan de overige bewoners, die nu niet bij de gedwongen verhuizingen zitten, is meegedeeld tijdens de bijeenkomst van 25 februari 2014 in de Kookpit dat de Archipelstraat en de andere kant van het Bataviaplantsoen vanaf 2020 aan de beurt zijn. Het verhaal wankelt dus aan alle kanten. Welke leugen moeten we geloven?

Maasvallei geeft aan dat de vergunningenprocedures inmiddels zijn opgestart. In weekblad *De Ster* van week 24 (13 juni 2014) worden de plannen van Maasvallei voor Trichterveld de komende periode aangekondigd. Hierbij geeft de gemeente aan dat er geen bezwaar gemaakt kan worden tegen deze plannen. Waarom is dat?

## **SLOTWOORD**

De bewoners van Trichterveld zijn het niet eens met het gebrek aan transparante communicatie en de asociale plannen van Maasvallei. Afspraken worden niet nageleefd en wij bewoners worden niet meegenomen in het beslissingsproces. Er worden heel veel mooie praatjes gedaan, maar in de praktijk is er weinig van waar. Dit document geeft u de feiten zoals ze zijn binnen de wijk, doe hier alstublieft iets mee. Het draait hier om mensen en een leven wat ze hebben opgebouwd. Met de huidige plannen van Maasvallei zal de cultuurhistorische wijk verdwijnen. De charmante oude huisjes waarin wij graag wonen, moeten wijken en de mooie volwassen tuinen met machtige bomen zullen verleden tijd zijn. Het zijn dit soort unieke en karakteristieke wijken die Maastricht tot culturele hoofdstad maken. Bewoners willen er graag aan bijdragen om dit zo te houden en meedenken over een oplossing. Maar zelfs na aandringen van de gemeenteraad een aantal weken geleden, wordt communicatie met de bewoners door Maasvallei verzuimd. Voor ons als kwetsbare inwonersgroep is dit vechten tegen de reus. We proberen nu invloed uit te oefenen via de gemeenteraad en hopen dat wij burgers op de gemeente Maastricht kunnen bouwen en vertrouwen. Hartelijk dank voor de moeite dit document door te nemen en voor al uw inzet.