

HERONTWIKKELINGSPANNEN DUBBELMONDE

PZC geeft aan dat de huidige gebouwen en woningen zijn verouderd en niet voldoen aan de huidige eisen die gesteld worden op gebied van zorgverlening en bouwtechnische eisen zoals installatietechniek, (brand)veiligheid, en duurzaamheid. PZC geeft aan dat de gebruikskwaliteit van de gebouwen niet toekomstbestendig is en dat nieuwbouw noodzakelijk is.

Overigens schrijft Thomas van der Heiden(Chief Information Security Officer (CISO) & Coördinator Veiligheid) er worden jaarlijks inspecties uitgevoerd en PZC is in het bezit van geldige certificaten.

Deze certificaten worden niet afgegeven als het gebouw niet brandveilig is bevonden.

PZC heeft besloten om het bestaande vastgoed te slopen omdat renovatie duurder zou zijn dan nieuwbouw.

De werkelijke reden is dat de vrijgekomen grond veel meer oplevert dan het bestaande vastgoed te verkopen aan bijvoorbeeld Woonbron.

Een (Zweeds)private equity fonds kan er dure huizen gaan bouwen om met een soort van sterfhuiskonstructie later de huizen voor veel geld te verkopen.

Echt een smerige zaak naar mijn mening.

Zo zullen er op termijn geen huurappartementen voor ouderen meer zijn.

De Gemeente zou dat nu al moeten verbieden.

Er is een enorme onrust onder de veelal kwetsbare bewoners.

Velen slapen slecht of helemaal niet.

Het college schrijft dat PZC veelvuldig communiceert naar bewoners en huurders, dat is niet waar.

De inloopbijeenkomsten van 2023 waren voor omwonenden en niet voor bewoners (!)

De 1^e inloopbijeenkomst voor bewoners en huurders was op 7 maart 2024 naar aanleiding van die bijeenkomst, gepresenteerd door [REDACTED], heb ik haar op 16 maart een mail gestuurd met een aantal vragen o.a. of zij mij een foto van de maquette wilde sturen en een tijdpad-10 dagen later mailde zij mij dat zij mijn mail ter beantwoording had overgedragen aan [REDACTED]. Daarop heb ik [REDACTED] een mail gestuurd met dezelfde vragen als aan [REDACTED]. Op 3 april kreeg ik als antwoord dat alle bewoners voor 30 april 2024 zouden worden geïnformeerd. Uiteindelijk kwam er op 3 juni 2024 een Q&A brief met nietszeggende antwoorden en geen foto van de maquette en tijdpad.

Bij nieuwbouw moeten bewoners en huurders vanaf het begin bij de plannen worden betrokken(participatie)

Bij de 1^e en (tevens voorlopig laatste) inloopbijeenkomst van 7 maart 2024 zijn circa 30 mensen geweest,de daar getoonde maquettes zijn dus door 90% van de bewoners en huurders nooit gezien en staan nu in de kelder,hoezo participatie?

Op 30 juni heb ik n.a.v. de nietszeggende antwoorden in de Q&A brief, een mail met vragen gestuurd naar de teamleider vastgoed. Nog dezelfde dag kreeg ik, tot mijn verbazing, als antwoord dat hij niet ingaat op mijn verdiepende vragen.

Een themakrant en andere brieven per post heb ik ook nooit ontvangen

HERONTWIKKELINGSPANNEN DUBBELMONDE

Vanaf de bekendmaking van de plannen hebben bewoners geen enkele informatie van de bewonerscommissie ontvangen

De enige informatie hebben wij uit het AD van 13 juli 2024!

Bewoners krijgen vage antwoorden of helemaal geen antwoorden op hun vragen.

Zover zijn we nog niet is een veelgebruikte zin.

(Eén en ander roept tenminste juridische vraagtekens op)

Alle bewoners van de aanleunwoningen zijn tegen de herontwikkelingsplannen en zullen allemaal individueel bezwaar maken, dat zal voor een enorme rompslomp zorgen.

In de huidige situatie kunnen alle bewoners van de 3 gebouwen binnendoor naar de gemeenschappelijke ruimten, in de nieuwe situatie zullen bewoners met hun rollator door weer en wind naar buiten moeten bovendien ontstaan tussen de open gebouwen enorme tochtgaten en is het onveilig o.a. fatbikes.

Gaat de kar met warme maaltijden straks ook door weer en wind over straat?

Er wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat alle bewoners het hier in de huidige situatie geweldig naar hun zin hebben .

In een gesprek op 28-08-2024 met de BC en de heren [REDACTED] zegt [REDACTED] [REDACTED] bouwmanagement dat de hele fasering en detailplanning van het bouwproces complex is en dat dit door PZC onderschat wordt, zeker om een miljoenen project op 2 verschillende locaties gelijktijdig te laten starten en het risico voor de bank misschien te groot is.

Renovatie zou duurder zijn dan nieuwbouw, graag berekeningen hiervan, bij nieuwbouw sloopkosten, aanleg nieuwe wegen, nutsvoorzieningen, heel veel overlast voor de kwetsbare ouderen, zij leven 5 jaar in een bouwput.

Van de 39 raadsleden van de Gemeente Dordrecht zijn er 25 tegen de sloop plannen, zij kiezen allemaal voor renoveren en verduurzamen

Zorginstellingen moeten vastgoed laten taxeren vanaf 1 juli 2021, wat is de waarde van de Dubbelmonde panden?

Financieel drogreden-is nieuwbouw goedkoper dan renovatie? Niet waar stelt Andy van den Dobbelsteen (hoogleraar Climate Design & Sustainability aan de TU Delft). Nieuwbouw levert gemiddeld 30% meer CO2-uitstoot op dan een oud gebouw renoveren naar (bijna) nul energie(per 1 januari 2021 de BENG-eis die geldt voor nieuwbouw).

Ingenieursbureau KMHV Dordrecht heeft de gebouwen van de aanleunwoningen bekeken, deze zijn zeer stabiel en kunnen nog makkelijk 25 jaar mee, Zij hebben samen met BAM de Gravenhorst prachtig gerenoveerd

Zie ook bejaardentehuis Tuynenburgh in IJsselmonde van Woonbron dat 7 jaar ouder is dan de 7 hoog flat op Dubbelmonde (foto's bijgevoegd)

Nederland heeft het beleid en de regels van de European Green Deal van de Europese Commissie geïmplementeerd in regelgeving die onnodige sloop voorkomt.

HERONTWIKKELINGSPANNEN DUBBELMONDE

Sloop voor nieuwbouw zoals dat nu gebeurt betekent zeer grote onnodige CO2 emissies. Levensloopverlenging door renovatie, is het enige duurzame alternatief, daarover zijn alle deskundigen het eens.

Bij sloop moet een gelijkwaardig appartement worden aangeboden en dat kan PZC nooit waarmaken.

Er komen nog steeds nieuwe bewoners die de appartementen voor veel geld laten opknappen.

In de service-appartementen(26 jaar oud) zijn vorig jaar 2 nieuwe liften geplaatst en is de gehele dakbedekking vernieuwd-de komende 5 jaar is er een huuropbrengst van 3 miljoen en zijn de exploitatiekosten minimaal (40 nieuwe ventilatieboxen kosten ongeveer € 16.000, er ligt een offerte-buiten schilderwerk en nieuwe zonneschermen-totale kosten 100.000 euro)-laat PZC maar aantonen dat er een wanverhouding is tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten

In aanvulling op artikel 7:274 lid 1 sub c BW heeft de Hoge Raad in het Herenhuis-arrest verduidelijkt wat wordt verstaan onder “dringend eigen gebruik”. Volgens de Hoge Raad is geen sprake van dringend eigen gebruik als de verhuurder enkel wil overgaan tot het uitvoeren van een bouw- en renovatieplan. Wel kan daar sprake van zijn als er een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten bestaat.

Klopt het dat de Gemeente Dordrecht niet financieel aan de plannen gaat bijdragen?

Nieuwbouw leidt onvermijdelijk tot substantiële huurverhoging. Hoe verhouden de plannen van PZC zich in deze met de Wet Betaalbare Huur (van dhr. Hugo de Jonge) die sinds 1 juli 2024 van kracht is ?

Er is geld toegezegd aan de bewonerscommissie om expertise in te huren om mee te denken met PZC, kunnen de bewoners ook geld krijgen om expertise in te huren om de plannen van tafel te krijgen?

Alles overwegend en gelet op de huidige bewoningssituatie wil ik in deze de volgende zaken dringend aanbevelen;

- a. bouw van een nieuwe woontoren voor langdurige zorg voor huidige bewoners van de bestaande zorgappartementen
- b. de door a vrijgekomen zorgappartementen vrijgeven als starterswoningen voor jongeren; zonder te hoeven slopen of bouwen komen hierdoor 298 extra starterswoningen beschikbaar
- c. verkoop c.q. draag de bestaande flatgebouwen en aanleunwoningen die in de plannen van PZC zouden moeten wijken over aan een geïnteresseerde partij (wellicht Woonbron) in renovatie en verduurzaming in plaats van sloop
- d. Naast mijn aanbevelingen wil ik nog laten weten dat ik tot de Hoge Raad Der Nederlanden zal blijven procederen om de gewraakte plannen tot sloop van de onderhavige gebouwen, waaronder het gebouw waarin ik woon, een halt toe te roepen.

HERONTWIKKELINGSPANNEN DUBBELMONDE



Bejaardentehuis Tuynenburgh van Woonbron in IJsselmonde

Gebouwd in 1965 dus 5 jaar ouder dan de 7 hoog flat van Dubbelmonde



Tuynenburgh na renovatie en verduurzaming in 2024

HERONTWIKKELINGSPLANNEN DUBBELMONDE

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)