

## Vasalis, Roden 3<sup>e</sup> editie, november 2024

**Woonborg heeft samen met Zorggroep Drenthe plannen gemaakt over Vasalis. Met deze nieuwsbrief blikken we kort terug en kijken we vooruit.**

Afgelopen periode was er veel onrust. De media werd ingeschakeld en ook een jurist. Wij merken dat er veel verschillende verhalen rond gaan. Daarom vertellen wij u in deze nieuwsbrief nogmaals wat onze plannen zijn en hoe het zit.

### PLANNEN

#### Hoe zijn de plannen tot stand gekomen?

Woonborg is ook eigenaar van het gebouw De Noorderkroon in Roden. Zorggroep Drenthe huurt een deel van dit gebouw voor huisvesting en de levering van intensieve zorg aan ouderen. Woningcorporaties zorgen vanwege regelgeving in belangrijke mate voor de huisvesting van ouderen die zorg krijgen van zorginstellingen.

Het gebouw De Noorderkroon is zwaar verouderd. Uitgebreid onderzoek wijst uit dat alleen sloop en nieuwbouw een logische keuze is. Daarom moest er gezocht worden naar een nieuwe plek voor de bewoners van De Noorderkroon. Hiermee bedoelen wij dus ook de ouderen die (intensieve) zorg krijgen van Zorggroep Drenthe.

Vanwege alle ontwikkelingen op het gebied van zorg en wonen (ruimtelijke ordening) en andere sociale en economische omstandigheden kan er niet zomaar een nieuwe plek worden aangewezen om daar een gebouw te maken voor de bewoners van De Noorderkroon.

We vinden het belangrijk dat kleinschalige oplossingen voor intramurale zorg kunnen (blijven) bestaan, maar ook dat ouderen in de wijk zorg kunnen krijgen als dat nodig is. Gezien de gemiddelde leeftijd van onze huurders in de wijken in Roden vrij hoog is, verwachten we dat de vraag naar zorg stijgt. Vasalis ligt min of meer centraal in het gebied waar de gemiddelde leeftijd vrij hoog is.

We willen het gebouw Vasalis voor een deel gebruiken voor de huisvesting van ouderen die intensieve zorg nodig hebben. We willen ook die delen van het gebouw die nog niet gebruikt worden, gebruiken voor zorg. Denk aan de ruimten op de begane grond. Vanuit Vasalis kan dan ook zorg worden geboden aan de mensen in de wijk. Ook kunnen er activiteiten worden georganiseerd voor bewoners van Vasalis en ouderen uit de wijk. Dat draagt weer bij aan het bestrijden van de eenzaamheid.

#### De vergunning is nog niet aangevraagd

De voorbereidingen zijn in volle gang. We verwachten dat we de vergunning in januari aanvragen. Wij houden u op de hoogte.

#### Wordt de huur opgezegd?

Aan de bewoners van 21 appartementen is nu gevraagd of zij willen meewerken aan het plan zoals zojuist is toegelicht. Kleinschalige zorg kan zo mogelijk blijven door de zorg te delen met andere die het nodig hebben. Als alle plannen rond zijn en goedgekeurd, dan wordt de huur opgezegd als bewoners niet willen meewerken.

Gaat een bewoner niet akkoord met een opzegging? Dan vragen we de rechter om een oordeel over deze opzegging. Deze kijkt of er volgens het recht sprake is van 'dringend eigen gebruik'. Vindt de rechter dat er sprake is van 'dringend eigen gebruik'? Dan wil de rechter weten of er 'passende woonruimte' beschikbaar is. Als aan alle eisen is voldaan kan de rechter bepalen wanneer de huur eindigt.

Het is dus niet zo dat de bewoners van deze 21 appartementen, zomaar op straat komen te staan. Het is de bedoeling dat zij binnen Vasalis verhuizen of een andere plek krijgen in de wijk rond Vasalis. We laten hen echt niet in de kou staan. Wij willen deze bewoners zoveel mogelijk ontzorgen en goed begeleiden.

## Wat bedoelt Woonborg met 'dringend eigen gebruik'?

'Dringend eigen gebruik' is volgens de wet meer dan dat iemand in zijn eigen woning wil wonen. Dringend eigen gebruik kan ook bestaan uit iets anders zoals 'sloop en nieuwbouw'. Het kan ook bestaan uit het willen voldoen aan een ideële doelstelling of andere doelstellingen. Voor een corporatie zou dat kunnen bestaan uit het zorgen voor voldoende huisvesting waar vraag naar is of het voldoen aan sociaaleconomische of volkshuisvestelijke doelen. Dat is in ieder geval waar Woonborg nu aan wil voldoen.

## Wat is een passende woning?

Een woning die qua oppervlakte en aantal vertrekken bij uw huishouden/leefsituatie past. En dat deze woning een huurprijs heeft waarbij bij toewijzing wordt voldaan aan de regelgeving met betrekking tot passend toewijzen. Voorbeelden van deze type woningen zijn appartementen in de complexen Turnweide, Wevershof, Helterbult, Heerestraat en naast Vasalis aan de Riemsnijder. Een passende woning hoeft zeker niet gelijk te zijn aan de woning die nu wordt gehuurd.

## En hoe zit het met het sociaal plan?

Uiteraard hebben we een sociaal plan voor de bewoners die we vragen te verhuizen. Daarin staat onder andere op welke manier zij andere woonruimte kunnen krijgen en welke kosten vergoed worden. Daar hoort in ieder geval de wettelijke verhuiskosten vergoeding bij.

Het sociaal plan van Woonborg gaat verder dan wat er in de wet geregeld is als een huurovereenkomst beëindigd mag worden. Woonborg begrijpt dat als ze iets van haar huurder vraagt, daar ook iets tegenover moet staan. Daarom zijn er extra regelingen om de bewoner te ontzorgen.

Wij gaan de bewonerscommissie vragen om het sociaal plan met ons te bespreken. Een bewonerscommissie is er namelijk om op te komen voor de belangen van de huurders in Vasalis. U heeft drie bewoners gekozen die deze commissie vormen.

## U kunt via Thuis Kompas reageren op woningen

Alle bewoners die wij gevraagd hebben te verhuizen kunnen via Thuis Kompas de beschikbare woningen in de gaten houden. En u kan dus zelf kiezen op welke woning u wilt reageren.

In de vorige nieuwsbrief gaven we aan dat er twee appartementen beschikbaar kwamen aan de Touwslager. Later kwam ook een appartement beschikbaar aan de Heerestraat. Deze passende

woningen zijn dus ook voor u beschikbaar geweest, maar nu toegewezen aan andere huurders.



Wij vragen u nogmaals om zich in te schrijven op Thuis Kompas. Staat u ingeschreven, dan wordt er herhuisvestingsurgentie toegevoegd.

## COMMUNICATIE

### Op de hoogte blijven

Met de nieuwsbrieven houden we u op de hoogte over de ontwikkelingen. Niet alleen inzake de plannen, maar ook wat er verder speelt.

### Media aandacht

Vasalis was in een uitzending van Ongehoord Nieuws. Ongehoord Nederland heeft van te voren contact met ons opgenomen. Ook gaven zij ons de gelegenheid te reageren op vragen. Deze reactie werd niet meegenomen in de uitzending. Dat vinden we jammer, omdat dit onrust en onduidelijkheid had kunnen voorkomen. U kunt onze reactie lezen in de bijlage.

### Brief inzake de brandwet

De wet stelt nieuwe eisen (vanaf 1 juli 2024) aan vluchtroutes in appartementencomplexen. Alle bewoners van Woonborg in een appartementencomplex hebben hierover dezelfde algemene brief ontvangen.

### Stichting Welzijn in Noordenveld (WiN)

Afgelopen zomer organiseerde stichting Welzijn in Noordenveld een koffiemoment. Zij hebben daarna een tekening laten maken voor een 'koffiekamer'. Wij vinden dit een mooi initiatief en steunen dit. De uitvoering ligt bij Stichting WiN. Zij pakken dit ook verder op.

## CONTACT

### Spreekuur – begane grond

Het spreekuur in Vasalis wordt tot nader order opgeschort.

Wij blijven natuurlijk beschikbaar voor u. Heeft u vragen, suggesties, opmerkingen en/of zorgen, laat het ons zeker weten! Bel of mail ons. Wij kunnen ook bij u of elders langskomen voor een gesprek, nodig ons gerust uit.

### Contactgegevens Woonborg

Kunt u niet langskomen en heeft u wel vragen? Stel deze gerust! Hieronder vindt u onze contactgegevens.

Telefoon : (0592) 303 600  
E-mail : [info@woonborg.nl](mailto:info@woonborg.nl)  
Website : [www.woonborg.nl](http://www.woonborg.nl)

**Consulent projecten** : Inge Takens  
Telefoon : (0592) 303 678  
E-mail : [I.Takens@woonborg.nl](mailto:I.Takens@woonborg.nl)

### AH WOON

Als belangenbehartiger voor u als huurder, houden wij ook AH WOON op de hoogte. AH WOON ontvangt ook deze nieuwsbrief. Heeft u vragen voor AH WOON? Neem contact met ze op. Daarnaast ondersteunen en faciliteren zij de bewonerscommissie.

Telefoon : 06-44392795  
E-mail : [secretariaat.ahwoon@gmail.com](mailto:secretariaat.ahwoon@gmail.com)

### Contactgegevens Zorggroep Drenthe

Heeft u vragen over de zorgverlening in Vasalis of bij u thuis? Dan kunt u daarvoor contact opnemen met Zorggroep Drenthe.

Telefoon : 0592 305 765  
E-mail : [zorgservicebureau@zorggroepdrenthe.nl](mailto:zorgservicebureau@zorggroepdrenthe.nl)  
Website : [www.zorggroepdrenthe.nl](http://www.zorggroepdrenthe.nl)

## BIJLAGEN

- **Reactie Woonborg op verzoek wederhoor Ongehoord Nederland**

## BIJLAGEN

### Reactie Woonborg op verzoek wederhoor Ongehoord Nederland

#### **Klopt het dat Woonborg en de gemeente vorig jaar afspraken zijn overeengekomen dat het Vasalis-gebouw voor de aankomende jaren als bestemming voor huurwoningen blijft behouden en niet voor zorgwoningen?**

Nee, dat klopt niet. Woonborg en Zorggroep Drenthe zijn sinds twee jaar met elkaar in gesprek over Vasalis. We hebben gemeente Noordenveld geïnformeerd over ons voornemen. We hebben met de gemeente meerjarige prestatieafspraken. Hierin staan geen afspraken over het gebouw Vasalis.

#### **Bij navraag bleek de gemeente Roden nog niet officieel van jullie plannen op de hoogte. Zij gaven aan dat er nog geen vergunning is aangevraagd. Heeft Woonborg dat inmiddels gedaan? Per wanneer is deze goedgekeurd?**

Woonborg en Zorggroep Drenthe hebben een gezamenlijk voornemen. Wij hebben samen een plan gemaakt voor de verbouwing. In het najaar wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Na de verbouwing van Vasalis zijn er:

- 35 'gewone' appartementen
- 36 zorgappartementen
- 3 huiskamers (op elke verdieping 1)
- 2 plaatsen palliatieve, hospice zorg of ELV-Hoog met logeerverblijf voor familie
- 1 ruimte voor 'wonen met een plus'

De verbouwing gebeurt in vier fases. Woonborg start in 2025 met de verbouwing van de begane grond. Daarna worden de appartementen op de 3e verdieping verbouwd, circa een jaar later de appartementen op de 2e verdieping en dan de appartementen op de 1e verdieping.

#### **Blijft het bij deze 21 woningen of wordt het hele Vasalis pand op den duur volledig getransformeerd naar zorgwoningen?**

Nee, daar zijn geen plannen voor. Ook niet voor andere woningen in de omgeving.

#### **In uw brief met veel gestelde vragen geeft u als verklaring voor uw plannen aan dat er geen zorgwoningen bijgebouwd mogen worden in Nederland. Kun u aangeven wanneer dit besloten is door de Nederlandse overheid?**

Dit onderdeel herkennen we niet. Zorggroep Drenthe huurt 40 zorgappartementen in De Noorderkroon. Dit gebouw wordt gesloopt. We willen met Zorggroep Drenthe deze zorgplaatsen verplaatsen naar het centrum van Roden.

Het gebouw Vasalis staat midden in het centrum van Roden. Hier zijn voorzieningen voor ouderen. Daarnaast worden er ook al sociale activiteiten georganiseerd. Dit willen we behouden en uitbreiden. Door de uitbreiding van deze voorzieningen kunnen we een plus toevoegen voor (huidige) bewoners en de omgeving. Op de begane grond en om het gebouw Vasalis is ruimte voor ontmoeting en ontplooiing van activiteiten. Op de afdelingen willen we zorgappartementen voor complexe zorg toevoegen.

#### **Hoeveel huizen zijn er op dit moment beschikbaar in Roden?**

We gaan met de bewoners in gesprek. We kijken of het mogelijk is om binnen Vasalis te verhuizen. Of eventueel naar een appartement in de buurt. De bewoners kunnen aangeven wat hun voorkeur heeft. De bewoners ontvingen een sociaal plan. In dit sociaal plan staan de regelingen en vergoedingen die van toepassing zijn. Afhankelijk van de persoonlijke situatie, bekijken we waar maatwerk nodig en passend is. Ondanks de vervelende situatie waarin deze bewoners zich bevinden, willen we zoveel mogelijk ontzorgen. We willen bewoners graag passend en goed begeleiden.

In het plan is ruim tijd genomen voor bewoners om te verhuizen. De verbouwing is verspreid over meerdere jaren. Dit is gebaseerd op het aantal huuropzeggingen binnen Vasalis. Gemiddeld zijn er namelijk 5 á 6 huuropzeggingen per jaar binnen het complex. Dit betekent dat over 3 tot 5 jaar de meeste bewoners binnen Vasalis kunnen verhuizen als zij dit willen. Buiten Vasalis is natuurlijk ook mogelijk. Woonborg heeft naast Vasalis meer dan 140 appartementen in het centrum van Roden. (Afgelopen jaren kwamen gemiddeld 110 woningen per jaar beschikbaar voor verhuur in heel Roden.)

In het sociaal plan staat de regeling van herhuisvestingurgentie, hiermee hebben de bewoners voorrang op andere woningzoekenden.

#### **Moeten bewoners van de Noorderkroon verhuizen zodat Woonborg meer stathouders in de Noorderkroon kan plaatsen?**

Nee, dat is niet het geval. Het gebouw De Noorderkroon wordt op termijn gesloopt omdat het gebouw technisch niet meer geschikt is. Dat is de aanleiding waarom wij met Zorggroep Drenthe in gesprek zijn. Zorggroep Drenthe huurt 40 zorgappartementen in De Noorderkroon en levert zorg aan bewoners. Wij willen deze zorg behouden voor de bewoners van Roden en de gemeente Noordenveld. Nu en in de toekomst.