



# Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1625 Verslag  
Corporatie: Woonbron

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.  
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en vraagt betrokkenen of zij daarmee kunnen instemmen.

### Toelichting klacht door klager

Ik denk dat de klacht duidelijk is. Ik heb het helemaal uitgewerkt. De zienswijze van de corporatie heb ik gezien. Wat opvalt is dat ze zeggen niet op de hoogte te zijn van de komst van de loods. Maar met wat ze hebben meegestuurd denk ik dat ze wel wisten van de komst van de loods.

Ik wil allereerst duidelijkheid verschaffen over het bestemmingsplan.

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) 1, punt 10 staat dat de partijen zich samen inspannen om medio 2013 het gebiedsbestemmingsplan gereed te hebben voor vaststelling. Voor mij dus duidelijk dat ten tijde van de taxatie er geen bestemmingsplan was voor dat gebied. Ook in SOK 1, pag. 6 bij definities, wordt gesproken over het stedenbouwkundig plan van het RDM terrein. Er wordt gesproken over urban landscape. In oktober 2009 is in opdracht van het havenbedrijf de ruimteontwikkeling gemaakt.

In de brief van het havenbedrijf staat een plaatje uit het stedenbouwkundig plan (uit dossier). Ik ben verbaasd dat de corporatie dan zegt dat ze het niet wisten. Ook wordt er gerefereerd aan een ruimtelijk ontwikkelplan, d.d. maart 2011 en goedgekeurd op 29 april 2011 door onder andere de corporatie bij het platformoverleg.

Verder wil ik nog refereren aan de brief die wij kregen toen er ophef ontstond op Heijplaat.

De loods zou in strijd zijn met de structuurvisie. Ook staat er in het Arcadisrapport dat in het ruimtelijk ontwikkelingsplan, 29 april 2011, er een keuze is gemaakt voor de indeling van het terrein. Ook hier denk ik dat ze het dus wisten van de loods.

Ook wil ik nog wat zeggen over de zienswijze waarin de corporatie iets zegt over het Havenbedrijf. In de nota van uitgangspunten d.d. 26 jan 2011, staat op pagina 3 dat het onderwerp van deze studie het nieuwe dorp en de daarnaast gelegen groene zone is.

De loods staat aan de westzijde van de weg en het voorzieningencluster aan de oostzijde van de weg. Ze staan dus wat mij betreft op hetzelfde enorme terrein maar niet op dezelfde plek. Dit is wat ik wilde zeggen over de zienswijze.

Er is een kopie van de kaveltkening van het Havenbedrijf waarop de aanmaakdatum 7 september 2011 staat en waarvan de definitieve versie is vastgesteld op 14 december 2011. Ik snap dus niet hoe het kan dat ze het allemaal niet wisten.

### Vragen van de commissie aan de klager

V: Van wie is de loods?

A: Van Condor Havy Services.

V: Wat zit er in het voorzieningencluster?

A: De school en de supermarkt en deze zou komen in de groenstrook.

V: Wanneer is het voorzieningencluster geschrap?

A: Eind december 2011. Maar het voorzieningencluster is voor mij niet relevant want deze zou niet worden geplaatst op de plek van de loods.



# Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1625 Verslag  
Corporatie: Woonbron

V: U zegt dat het bestemmingsplan pas is vastgesteld in 2009. Daarvoor was er toch ook een bestemmingsplan? Een bouwvergunning wordt onder andere verleend op basis van een vigerend bestemmingsplan. Stond de omschrijving van de mogelijke bouw van een loods in het bestemmingsplan?

A: Nee toen stond die er ook niet. Er was geen bestemmingsplan, maar alleen een structuurvisie en daarin wordt niet gesproken over een loods. De structuurvisie is te vinden op Internet. In de structuurvisie van januari 2011 staat niets over een loods.

V: Legt u de plaatjes nog eens uit?

A: Op de memo van het Havenbedrijf d.d. 20-02-2013 op pagina 2 bovenaan staat afbeelding 1: deze is afkomstig uit het stedenbouwkundig plan 2009.

Afbeelding 2 is uit het Ruimtelijk Ontwikkelplan 2011. In maart 2011 opgesteld door het Havenbedrijf en in april 2011 goedgekeurd in het platformoverleg waarbij de corporatie ook aanwezig was.

V: Waarom komt u nu pas naar ons toe?

A: Ik ben er al 4 jaar mee bezig, ook met bewonersorganisaties. Niet alleen de bewoners in de flat maar ook andere bewoners. Er kwam steeds meer info op internet. Er klopt iets niet en ik ben steeds verder gaan zoeken. Ik werk 40 uur dus kan er niet constant mee bezig zijn. Ik heb de heer XXXX gevraagd me te helpen. En toen zijn we gestart met het benaderen van de corporatie.

V: Waar heeft het bredere leed van de bewoners toe geleid?

A: Tot verhuizingen en verkoop van de woningen.

V: Wanneer is de WOB procedure gestart:

A: Op 11 februari 2015.

V: Wat heeft het WOB verzoek opgeleverd?

A: De plaatjes van de loods.

V: 29 april 2011 een vergadering, maar eind 2011 wordt de stekker uit het plan getrokken?

A: Nee niet uit het plaatsen van de loods maar uit het voorzieningencluster. De loods zou aan de westzijde komen en het cluster aan de oostzijde.

V: Is de kwestie dat aan u een huis is verkocht waarvan ze wisten dat er een loods kwam?

A: Ja min of meer.

V: U voelt zich benadeeld door de taxatie? Dat de waarde van uw woning wellicht minder wordt? Er staat verder niets van op papier.

A: De ingang naar deze commissie is de dienstverlening van de corporatie en het achterhouden van informatie.

## Zienswijze van de corporatie

We waren ook verrast van de volle omvang van het plan. We waren op een bijeenkomst en zijn ook aangesproken op de schimmigheid van het proces. Terugkijkend lijkt het nu allemaal duidelijk omdat alle informatie is verzameld. Bij de ontwikkeling van Heijplaat was ik niet betrokken. Ik weet hoe het Havenbedrijf handelt en welke belangen ze hebben. Mijn ervaring toen was dat ze niet stonden te wapperen met hun plannen.

In 2009 is de stedenbouwkundige structuurvisie er en het ontwikkelplan in 2011. Het zijn schetsen en plaatjes, voorzien van een loods. Er stonden plaatjes op van een loods, maar wij waren nog bezig met de voorzieningencluster. Het voorzieningencluster is gaan "wandelen". Het is op een gegeven moment weggeschoven aan de andere kant van de nieuwe weg.



# Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1625 Verslag  
Corporatie: Woonbron

Terugkijkend kun je zeggen dat het Havenbedrijf het goed heeft gepland. Wat ze bedacht hebben is er gekomen.

Als je kijkt naar de taxatie, die is van januari 2012. De opdracht is eind december 2011 gegeven. Op dat moment was het Havenbedrijf aan het onderhandelen met Condor. In de periode eind 2011 is er veel gebeurd en taxeerden wij de woning. Het concreter worden van de plannen overlapt met de taxatie. Als je taxeert en je bepaalt waarde dan doe je dat aan de hand van feiten. Er lagen niets meer dan visies en schetsen op dat moment.

We wisten niets van concrete plannen. Dat er documenten lagen met vlekken, ja dat klopt. Ik denk dat er tijdens de diverse overleggen mensen van de corporatie dit gezien moeten hebben. Maar de verkoopmakelaar en de taxateur waren er niet van op de hoogte.

Begin 2012 is de woning gekocht. Tot en met 2013 is er gesproken met de bewoners over een alternatieve plaats voor de loods. Er werd nog gesproken in de politiek en gepraat met bewoners en de corporatie.

De corporatie was ook niet blij dat het zo is gelopen. De brief is van 2013 en dat is toen opgeschreven en niet ter verdediging van deze klacht

We waren verrast. We hebben geen formele bezwaren ingediend, tenslotte waren we ook SOK partner. Uiteindelijk hebben zij ook hun business. Wij zijn ook benadeeld. Als we alles eerder hadden geweten dat het zo zou zijn gegaan dan hadden we eerder aan de bel getrokken.

Een taxatie is een formele waardebepaling en doe je niet op eventualiteiten maar op basis van kennis op dat moment. We wisten niets van de concrete plannen van de loods. In een taxatie houd je geen rekening met een plan wat nog kan vervallen.

U zegt dat de dienstverlening niet op orde is. Dat weerspreek ik allemaal. Als je in het dossier kijkt, welke er keurig uitziet, dan zie je dat we consequent reageren. Soms met tussenpozen door vakanties, maar inhoudelijk en consistent is er steeds gereageerd. Soms moesten we ook echt zaken opzoeken.

We zijn wel degelijk ingegaan op zaken die u vroeg. We hebben overleg gehad met juristen en management. Ik zie dus geen punt waarop de corporatie niet juist heeft gereageerd. Behalve wellicht dat de inhoud niet is wat klager wil horen.

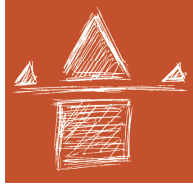
Op 29 april 2011, zegt u, dat de partijen samen besloten dat de loods er zou komen. Als je de chronologie van het havenbedrijf bekijkt zie je dat dit maar een klein stukje is. Dit is maar een klein stukje uit het ruimtelijk ontwikkelplan, het zijn eerste ideeën, schetsen e.d. tot en met misschien wel 2 jaar na de koop van het appartement dat er een vergunning wordt afgegeven.

Waar ligt het besluit dat de loods er zou komen?

## Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Is er minder gebouwd dan de corporatie wilde rondom de loods in de dorpsontwikkeling?

A: Dat is ook inderdaad anders gelopen. De flat stond er al en van het nieuwe dorp heeft de corporatie gezegd: daaruit trekken we ons terug. Dat hebben we overgedragen aan de gemeente. Maar zij hebben ook last van de loods want het nieuwe plan ligt tegenover de loods. Eigenlijk is iedereen gedupeerd.



# Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1625 Verslag  
Corporatie: Woonbron

## Laatste woord klager

Ik kan me voor een deel vinden wat de heer XXXX zegt. Gezien de situatie toen kan ik me voorstellen dat de corporatie niet blij was. Maar dat neemt voor mij niet weg dat de woonmakelaar wellicht niet op de hoogte was, maar de corporatie wel denk ik. Misschien niet iedereen, maar ze hebben het wellicht niet goed gecommuniceerd.

Deze discussie hebben we al wel eerder gewild met de corporatie. Wij zijn er van overtuigd dat ze wel op de hoogte waren. Ze spreken het tegen, maar ze wisten het.

Parallel aan alles met de corporatie heb ik mijn moeder gevraagd achter de notulen van het platformoverleg van 29 april 2011 aan te gaan.

Er werd door het Kenniscentrum gezegd dat ze de gegevens niet hadden. Ze moest specifieker aangeven wat ze voor info wilde hebben. Maar wij wilden niet exact zeggen waar het over ging en toen hebben we een WOB verzoek ingediend.

Na het officiële WOB bericht werd er gezegd dat er geen notulen zijn. Maar later zeggen ze dat ze er wel zijn. Uiteindelijk is mijn moeder voor een commissie van de Gemeente verschenen. Ze waren in een jolige stemming hoe het allemaal tot stand was gekomen. Mijn moeder kreeg de zienswijze van de Gemeente toegestuurd en het verslag van het overleg. De data in het verslag verschillen ook. Er staan rare dingen in de notulen. Er werd gezegd dat ideeën en werkelijkheid door elkaar heen lopen en we daarom de notulen niet konden krijgen. In het kader van geheimhouding van persoonsgegevens e.d. konden ze het verslag niet geven.

De commissie vroeg aan mijn moeder wat ze wilde. Mijn moeder wilde weten wanneer er overeenstemming was met alle partijen voor de bouw van de loods. In de laatste toegevoegde brief aan het college staat dat op 29 april 2011 het besluit is genomen voor de bouw van de loods. De heer XXXX heeft contact gehad met de heer XXXX voor het afgeven van de mail waar die brief was bijgevoegd.

Er is verzocht aan mijn moeder om de mails te sturen van voor het officiële WOB verzoek. Dit is namelijk de info die leidde tot het officiële WOB verzoek. Mijn moeder heeft dat ook gestuurd.

Mijn moeder is daarop weer gebeld en haar werd verteld dat de corporatie in deze zaak geen partij was.

De Senior Real Estate Manager van de Port of Rotterdam geeft aan in een brief van 2009 dat er een bepaalde richting is ingeslagen.

Al vanaf begin 2011 is de corporatie betrokken geweest bij de vergaderingen.

De ontwikkelaar van het havenbedrijf weet al sinds 2009 dat er wat staat te gebeuren.

In SOK1 wordt gerefereerd naar de urban landscape en daar staat de loods op afgebeeld.

Daar staat ook een handtekening onder van alle partijen

De verkopende partij is een maatschappelijke organisatie die in een sociale koopvorm wat overdraagt en de klager opzadelt met een financieel nadeel. Hoewel ze wisten dat er wat te stond te gebeuren.