

Aanwezig namens:

De Woonschakel	Albert Gieling (directeur), Ton Boukens (projectleider), team Wonen (bijzondere contracten), hoofd Vastgoed en Communicatie
TBE-ZA architecten en ingenieurs vanuit de wijk	Ewoud Blok, Bert Verweij en Danny Kok omwonenden, buurtverbindingsters en leden Huurdersraad van De Woonschakel

SAMENVATTING BIJEENKOMST

Welkom

Albert Gieling heet de aanwezigen welkom en geeft een toelichting bij de PowerPoint presentatie Herontwikkeling Hertog Albrechtstraat huisnummers 261 - 271 & 465 - 479. Het complex dateert vanuit 1974.

Huuropzegging zorgpartij

In 2004-2005 zijn deze woonblokken omgebouwd voor zorgenheden ('s Heeren Loo). In augustus 2020 en eind 2022 is door 's Heeren Loo de huur opgezegd. Daarna heeft tijdelijke verhuur plaats gevonden. Momenteel wordt gekeken tijdelijke anti-kraak verhuur tot sloop plaatsvindt. Een andere zorgpartner vinden blijkt niet mogelijk, omdat 24-uurs zorg in de praktijk bij dergelijke kleine woongroepen niet meer rendabel is.

Onderzoek mogelijkheden

In 2021 is door De Woonschakel onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om splitsing van grote hoekwoningen in wijk in meerdere appartementen, zodat dit zorgt voor meer woningdiversiteit en aanbod aan woningen. Dit is geen voorkeuroptie gebleken qua investering, kwaliteit en parkeerdruk in wijk. Ook is het technisch-financieel niet haalbaar de zorgobjecten weer om te bouwen naar woningen. De corporatie staat voor de keuze sloop/nieuwbouw of verhuur voor een specifieke doelgroep. Denk hierbij aan statushouders, arbeidsmigranten, sociaal pension (opvang dak- en thuislozen of blijf-van-mijn-lijfhuis) etc.

In de wijk Princenhof zijn veel eengezinswoningen. Door de huidige woningen te vervangen voor 30 nieuwbouwappartementen krijgen senioren en reguliere woningzoekenden ook een kans om in de wijk gelijkvloers te gaan wonen. Via het woningzoekendensysteem reageren 600 tot 1.000 woningzoekenden op een vrijkomende woning in deze wijk. Ook op een seniorenappartement komen veelal 120 reacties binnen. De vraag naar woningen is groot.

Deze optie (sloop van twee woonblokken) kwam toen nadrukkelijker in beeld als alternatief naar aanleiding van meerdere huuropzeggingen. De twee nieuwe woongebouwen (14 en 16 appartementen) zijn vergelijkbaar met het woongebouw De Hertog in de wijk. Eén woongebouw (degene die dichterbij het Streekhof is gelegen) is bestemd voor de doelgroep senioren.

Communicatie

Als eerste hebben er individuele gesprekken met de bewoners van vijf te slopen huurwoningen plaats gevonden. Daarna is op 8 maart 2022 via een nieuwsbrief met algemene informatie naar de omwonenden gezonden.

Op 11 mei 2022 is bij de gemeente Stede Broec een principe verzoek ingediend voor medewerking aan het beoogde plan (voorkeur optie 3 uit nieuwsbrief van 8 maart 2022). De Woonschakel heeft op 16 november 2022 bericht van de gemeente ontvangen dat zij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan deze optie. Ze gaven de volgende twee punten mee: aandacht voor huisvesting van bewoners uit de wijk Princenhof (met name senioren) en aandacht voor de parkeernorm bij de uitvoering (1,4 parkeerplaats per woning).

Daarna is door De Woonschakel op 6 december 2022 intern (directie/Raad van Commissarissen) een besluit genomen voor de ontwerpfase planvorming. Aansluitend hebben individuele gesprekken met de huidige vijf bewoners plaats gevonden en is met hun het sociaal plan (her)huisvesting besproken. Vier huurders hebben het sociaal plan inmiddels ondertekend en twee van de vijf inmiddels een andere huurwoning geaccepteerd. Tot slot hebben omwonenden op 19 december 2022 een uitnodigingsbrief ontvangen voor de bijeenkomst vanavond.

Toelichting door architect

Namens TBE-ZA architecten en ingenieurs geeft Danny Kok uitleg over het plan, de indeling appartementen, de tekeningen en voor beide woongebouwen de bezonningsstudie. De nieuwbouw moet voldoen aan wettelijke voorwaarden waar onder emissie eisen (gasloos). Verdere uitleg volgt over de tekeningen.

Locatie:	Hertog Albrechtstraat 465 - 479
Aantal huurappartementen:	zestien 3-kamerwoningen (2 & 3 bouwlagen)
Doelgroep:	senioren (dichtbij Streekhof)
Indeling:	links het centrale trappenhuis, een lift, balkon aan de wegzijde en aan de achterzijde bergingen

Locatie:	Hertog Albrechtstraat 261 - 271
Aantal huurappartementen:	veertien 3-kamerwoningen (2 & 3 bouwlagen)
Doelgroep:	doelgroep algemeen (> 22 jaar)
Indeling:	gespiegeld ten op zichte van woongebouw senioren links het centrale trappenhuis, een lift, balkon aan de wegzijde en aan de achterzijde bergingen

Gevelsteen

Gekozen is voor een lichte kleur gevelsteen aan de bovenzijde van de bouwlagen, zodat het optisch lager lijkt. Het bouwplan is echter nog niet gepresenteerd aan de welstandcommissie, veranderingen kunnen daarom nog plaatsvinden.

Parkeren

Er komen extra parkeerplaatsen. Door haaks te parkeren (meer diepte en meer ruimte). Het definitieve aantal parkeerplaatsen volgt in overleg met de gemeente (parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning).

Overlast

Uiteraard kan tijdens de sloop van de woningen en bouw van de twee woongebouwen overlast niet voorkomen worden. Wel wordt geprobeerd om de overlast te beperken, door bijvoorbeeld beide blokken tegelijk te bouwen. Ook is het niet zo dat de weg zomaar negen maanden afgesloten is. Bewoners worden door de corporatie en de aannemer (nu nog niet bekend welke aannemer) op de hoogte gehouden van de bouwwerkzaamheden en welke gevolgen het heeft voor bereikbaarheid.

Vervolg

Als alles volgens planning verloopt, dan zijn de vijf bewoners van de huidige huurwoningen voor 1 november 2023 geherhuisvest. Verder is het een afweging voor de gemeente nodig of het huidige bestemmingplan aangepast moet worden.

Inzien tekeningen bezonningsstudie

De aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om tekeningen in te zien. Hierop staat aangegeven wat de zon/schaduw op verschillende tijden in het jaar voor direct omliggende woningen inhoudt.

Vragen van aanwezigen:

Parkeersituatie (haaks parkeren)

Opmerking: Koplampen auto's die in de tegenoverliggende woningen schijnen.

Antwoord: Er wordt gekeken hoe om te gaan met de parkeersituatie.

Sociale verbinding

Vraag: Hoe wordt voor sociale verbinding in de wijk gezorgd?

Antwoord: Er is sprake van twee buurtverbindsters in de wijk Princenhof (in samenwerking met Beter Oud worden en Omring).

Parkeren

Opmerking: Er zijn veel werkbussen en aanhangers in de wijk.

Antwoord: Dat klopt, De Woonschakel ziet dat ook in andere wijken. Dat kan in de praktijk een extra verkeersdruk opleveren.

Raampartijen

Vraag: In de video (vogelvlucht door de wijk) zie je veel reflectie. Hebben de bewoners van de tegenoverliggende woningen hier hinder van?

Antwoord: In de video is dit een vertekend beeld. Het betreft gewone raampartijen met HR+++ glas.

Wegprofiel

Opmerking: In de video lijkt het ook of het wegprofiel smaller wordt.

Vraag: De Woonschakel kan alleen bouwen op het perceel waar een vergunning voor is. De weg is van de gemeente en het wegprofiel blijft hetzelfde.

Kapitaalvernietiging

Vraag: Is deze nieuwbouw geen kapitaalvernietiging en kan het niet beter besteedt worden aan woningen (bijvoorbeeld aan de Elzenlaan) waar schimmel- en vochtproblemen voorkomen?

Antwoord: We moeten altijd beslissingen nemen. We kijken naar de bouwkundige staat en mogelijkheden voor woningen. Hier was het technisch/financieel niet mogelijk om weer een andere indeling te maken naar reguliere woningen. Bij woningen waar schimmel- en vochtproblemen spelen komt, na melding, een opzichter langs om te kijken of maatregelen nodig zijn en ook om advies te geven met betrekking tot ventilatie- en stookgedrag. De Woonschakel heeft nog slechts een beperkt aantal EFG labels in het woningbezit. Extra geld is vrijgemaakt voor de aanpak van vloerisolatie bij 200 huurwoningen.

Vervuilde grond

Vraag: Is er vervuilde grond aanwezig, wellicht is er vroeger toen het nog bouwland was met gif gewerkt?

Antwoord: Bij nieuwbouw wordt er altijd een bodemonsteronderzoek gehouden. Evenals een Flora en Fauna onderzoek. Ook wordt er rekening mee gehouden dat er niet in het broedseizoen wordt gesloopt.

Kans jongeren en eventuele overlast

Vraag: Hoe groot is de kans dat in het algemene woongebouw jongeren komen te wonen?

Antwoord: De woningtoewijzing is op basis van inschrijfduur in het woningzoekendensysteem Woonmatch. De kans dat jongeren op basis van inschrijfduur in een appartement komen is bijna niet aanwezig. Overlast kan door iedereen veroorzaakt worden (huurder of niet).

Vervolg van dit project

Vraag: Gaat dit project een vervolg krijgen op andere locaties in de wijk?
Antwoord: Nee, daar bestaan geen plannen voor. Deze locatie is bijzonder in de wijk vanwege de aanwezigheid van twee zorglocaties waar geen interesse voor het huren bestaat vanuit de zorgpartijen.

Technische vragen

Vraag: Bij wie kan ik terecht met technische vragen?
Antwoord: U kunt hiervoor terecht bij de projectleider van De Woonschakel.

Huurprijzen

Vraag: Tegen welke huurprijzen worden de appartementen verhuurd?
Antwoord: Alle appartementen gaan tot de sociale huur behoren. De maximale huurprijs hiervan bedraagt € 808 in 2023. De bedoeling is echter zoveel mogelijk rekening te houden met de maximale huurgrenzen van € 647 of € 693 (prijspeil 2023) voor het verkrijgen van huurtoeslag op basis van de grootte van het huishouden.

In geval van schade aan woningen

Vraag: Wat gebeurt er bij schade aan woningen van particuliere eigenaren?
Antwoord: Waar nodig worden vooraf en eventueel achteraf van omliggende opstallen foto's gemaakt en vastgelegd in een rapportage bij een notaris om schades door de sloop/nieuwbouw vast te stellen. Eigenaren moeten zelf schades melden bij De Woonschakel. Ontstaan er scheuren door de sloop en/of bouwwerkzaamheden dan vindt er compensatie plaats. Als het nodig is dan wordt er een trillingsmeter (sloop/heien) neergezet.

Wegprofiel

Vraag: Wordt het wegprofiel door jullie aangepast?
Antwoord: Nee, het bestaande wegprofiel wordt niet aangepast. De Woonschakel realiseert geen parkeerplaatsen op gemeentegrond. We mogen de openbare weg niet veranderen. Alleen de gemeente kan een wens hebben om dit te veranderen. De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn openbaar.

Heiwerkzaamheden

Vraag: Hoe vinden de heiwerkzaamheden plaats?
Antwoord: Eerst wordt er een solderingsrapport gemaakt. Er wordt gekeken naar de grond waar de heiwerkzaamheden gaan plaats vinden. Vervolgens volgt er een heiadvis.

Gevel nieuw woongebouw

Vraag: Staat de gevel van het nieuwe woongebouw op dezelfde lijn als de huidige woningen?
Antwoord: Ja, deze staat gelijk met de buurwoningen. Anders geeft de welstandscommissie ook aan dat de nieuwe gebouwen niet in lijn staan met de straat. Het is dus dezelfde rooilijn.

Waarde huis van eigenaren

Vraag: Hoe zit het met eventuele waardevermindering van mijn woning?
Antwoord: De Woonschakel sluit een planschadeovereenkomst af met de gemeente. Als eigenaren menen financiële schade te lijden door de gerealiseerde nieuwbouw/bestemmingsplanwijziging, dan kunnen zij dit melden bij de gemeente. De planschadeprocedure voorziet in een taxatie door een onafhankelijke taxateur die de waarde van het onroerend goed voor en na realisatie nieuwbouw vaststelt.

Senioren

Vraag: Waarom wordt een woongebouw beschikbaar gesteld voor de doelgroep senioren?

Antwoord: Dit is op basis van het huidige woningaanbod in de wijk en op basis van overleg rondom het project Beter oud worden Stede Broec, buurtverbinders en zienswijze bij De Woonschakel en gemeente. De vraag naar seniorenwoningen in deze wijk is heel groot. Ook willen we de doorstroming bevorderen. Dan is de slagingskans ook groot dat eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen.

Kleiner wonen en huurprijs

Opmerking: Mensen wonen soms al 40 jaar in hun 'relatief' goedkope huurwoning voor € 400 per maand. Is het voor deze groep gunstig om van een huurwoning naar een appartement te gaan.

Antwoord: De keuze is om de nieuwe (senioren)appartementen betaalbaar te houden. Door deze nieuwbouw kunnen we de doorstroming beperkt bevorderen. We kunnen niet alle bestaande woningen gelijkvloers maken. Eengezinswoningen moeten dan worden aangepast aan de wensen van de bewoner (zodat langer thuis wonen mogelijk is, denk aan het plaatsen van een traplift). Over 25 jaar is vergrijzing wellicht niet meer van toepassing.

Toename hoeveelheid afval

Opmerking: Is er nagedacht over de toename van de hoeveelheid afval met de komst van twee woongebouwen.

Antwoord: Er komen ondergrondse vuilcontainers. Dit is naar verwachting ook een verplichting van HVC en de gemeente. Daarnaast komt er groen terug in de wijk.

Plan B

Opmerking: Is er ook een plan B.

Antwoord: Nee, er is geen plan B. In de afweging tussen verhuur aan andere bijzondere aandachtgroepen (bijvoorbeeld sociaal pension voor dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders of blijf-van-mijn-lijfhuis etc.) of realisatie van meer appartementen voor onder andere senioren vanuit de wijk heeft De Woonschakel voor de laatste optie gekozen.

Tot slot

Belanghebbenden kunnen via de website van De Woonschakel op de hoogte blijven van het voorgenomen plan. Zijn er ontwikkelingen dan volgt een update.