



Nieuwsbrief Oostenrijkse woningen

nr. 6, 26 april 2011

Voor u ligt de zesde nieuwsbrief over de sloop van de 44 Oostenrijkse huurwoningen in Zeddam en 's-Heerenberg en de geplande nieuwbouw. Hierin vertellen we u meer over de stand van zaken rondom de verhuizingen en de definitieve stedenbouwkundige plannen. Woningstichting Bergh heeft een besluit genomen over het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige plannen voor de Delweg en Plantsoensingel Midden / Zuid en de investering die dit vergt voor deze twee gebieden. Voor Plantsoensingel Noord konden we helaas nog geen definitieve keuze maken. Wel zijn we inmiddels de ontwerpfase ingegaan. Wij wensen u veel leesplezier.

Definitieve stedenbouwkundige plannen

Plantsoensingel Midden/Zuid en Delweg: definitief!

Voor twee gebieden zijn de stedenbouwkundige plannen (zo goed als) definitief! Dus kunnen we ze u laten zien. Voor de Delweg in Zeddam en de Plantsoensingel Midden / Zuid in 's-Heerenberg zijn de plannen die we in november lieten zien het uitgangspunt. Woningstichting Bergh heeft daar inmiddels 'ja' tegen gezegd. Tegen het plan, het bijbehorende woningbouwprogramma en tegen de investering die ermee gemoeid is. Natuurlijk zijn waar mogelijk de verbeterpunten

meegenomen die u als huurder of omwonende aan ons meegaf. Over de ligging, over speelplekken, de opstelplaats voor containers en over parkeren.

Er is nog één vraagteken in

Plantsoensingel Midden/Zuid. De vraag is of de laatste twee woningen (nummers 25 en 27) ook worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw (variant 1) of dat van de

bestaande rijwoningen een twee-onder-een-kapwoning wordt gemaakt (variant 2). Dat is afhankelijk van de keuze die de eigenaren van nummer 27 maken.

Bewoners en omwonenden van de betreffende plangebieden vinden het stedenbouwkundige plan van de Delweg en het stedenbouwkundige plan (variant 1) en de schets (variant 2) Plantsoensingel Midden/Zuid als bijlage bij deze nieuwsbrief. Als u hierover nog vragen heeft, kunt u deze natuurlijk altijd stellen. Bel daarvoor met Sandra Schouten op (0314) 66 29 68 of kom (op afspraak) langs bij Woningstichting Bergh.

Plantsoensingel Noord: nog even geduld

Voor Plantsoensingel Noord waren twee varianten uitgewerkt. Eén met de huidige stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt en een duurzame variant met een geheel nieuwe structuur. We hebben helaas nog geen keuze kunnen maken voor één van deze varianten, omdat we nog steeds met een aantal partijen in overleg zijn. Dat duurt helaas langer dan voorzien. Als we een definitieve keuze maken voor één van de varianten, laten we u dat vanzelfsprekend zo snel mogelijk weten. Voor bewoners en omwonenden organiseren we dan in elk geval nog een inloopavond om vragen te kunnen beantwoorden over het definitieve stedenbouwkundig plan.



Op naar de woningontwerpen

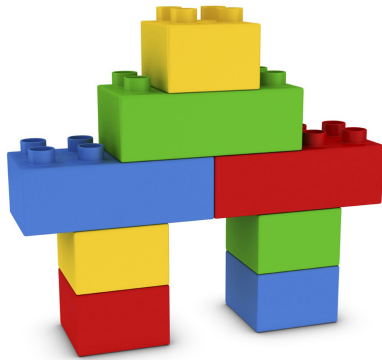
Nu de stedenbouwkundige plannen voor twee buurten definitief zijn, zijn we ook begonnen met de woningontwerpen. Deze fase duurt tot en met de zomervakantie. We hebben drie bouwcombinaties gevraagd om voor ons aan de slag te gaan en ons een aanbod te doen. Dat doen we volgens een bijzondere en vernieuwende methode: Design & Construct. Dat betekent dat de bouwcombinaties niet alleen een voorstel voor een ontwerp maken. Zij maken ook een voorstel voor sloop van de huidige woningen, voor de bouw van de nieuwe





woningen en voor hoe wij de nieuwe woningen gemakkelijk kunnen onderhouden. Ook het grondwerk en het inrichten van de openbare ruimte zijn onderdeel van hun aanbod aan Woningstichting Bergh. We vragen als het ware een 'alles-in-één-pakket': één enkele

Met de reacties van de bewoners, omwonenden andere geïnteresseerden en onze eigen bevindingen maken we vervolgens een keuze voor één van de drie bouwbedrijven. Natuurlijk ontvangt u nog een uitnodiging voor deze presentatiedag of avond.



partij wordt verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van een project. Woningstichting Bergh heeft aan de drie bouwcombinaties meegegeven dat energiezuinig bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Woningstichting Bergh heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan, omdat we ook toekomstige generaties prettig en betaalbaar willen laten wonen.

Presentatie ontwerpen: 1 juni!

Voordat we ontwerpen aan huurders, omwonenden en andere belangstellenden kunnen laten zien, is er nog veel tijd nodig voor de voorbereiding. Er komt een selectiecommissie met medewerkers van Woningstichting Bergh en de gemeente. Deze commissie begeleidt de plannen en voorstellen van de drie bouwbedrijven en legt uiteindelijk een keuze voor aan de directeur-bestuurder van de woningstichting. Voordat de definitieve keuze voor een ontwerp en alles wat er bij de sloop en de nieuwbouw komt kijken, wordt gemaakt, willen we natuurlijk ook de mening van huurders, omwonenden en andere geïnteresseerden over de ontwerpen horen. Zoals de planning er nu uit ziet kunnen we op woensdag 1 juni aanstaande (noteer de datum alvast!) de drie verschillende ontwerpen laten zien.

Verhuizingen: nog 11 te gaan...

De meeste huurders van de Oostenrijkse woningen hebben al een nieuwe huurwoning gevonden. Op dit moment wachten nog 11 huurders op een andere huurwoning. Dat zijn in 's-Heerenberg met name oudere huurders, die graag naar een seniorenwoning of een zorgappartement willen verhuizen. En daarvan komen er niet zoveel vrij als van eengezinswoningen. In Zeddam wachten nog 3 huurders op een woning in die woonplaats.

Tijdelijke verhuur, wat waar en hoe lang?

We horen dat er onduidelijkheid bestaat over tijdelijke verhuur. Daarom in deze nieuwsbrief meer informatie over het hoe en wat van tijdelijke verhuur.

Aanleiding

De ervaring bij andere slooprojecten leert dat leegstand leidt tot verloedering. Voor de bewoners en omwonenden wordt het minder prettig wonen. Daarom verhuurt Woningstichting Bergh de woningen tijdelijk en dat doet leegstandsbeheerder Ad Hoc voor ons. We begrijpen dat het vervelend kan zijn voor de vertrekkende huurder als ze zien dat hun woning weer snel tijdelijk verhuurd is. Daarentegen kan het voor de achterblijvers juist prettig zijn om burens te houden.

Wat is tijdelijke verhuur?

We mogen een woning niet zonder meer tijdelijk verhuren. Hiervoor is een vergunning van de gemeente noodzakelijk. De gemeente heeft ons een vergunning verleend om de woningen met ingang van 20 december 2010 tijdelijk te verhuren. De minimale termijn voor tijdelijke verhuur is een half jaar en de maximale termijn is 2 jaar. Deze maximale termijn *kan* met maximaal 3 jaar worden verlengd. Als we dat willen, moeten we opnieuw een verzoek indienen bij de gemeente. Gezien de snelheid waarmee de huidige huurders verhuizen, verwachten we dat we snel kunnen beginnen met sloop en dat tijdelijke verhuur niet lang nodig is.

**1 juni:
presentatie
ontwerpen!**





Hoe werkt het als wij gaan slopen?

Als wij de woningen gaan slopen moeten wij de tijdelijke huurders drie maanden van te voren op de hoogte stellen, zodat zij gelegenheid hebben om te verhuizen. Tijdelijke huurders hebben geen huurbescherming, zoals bij reguliere verhuur. Dat betekent bijvoorbeeld dat zij geen andere woning krijgen aangeboden, zoals dat bij de oorspronkelijke huurders het geval was.



Als wij verwachten dat we de woningen binnen een half jaar kunnen gaan slopen, dan gaan we de woningen niet meer tijdelijk verhuren. Wel kunnen we dan kiezen voor anti-kraak. Dan houden we de woningen bewoond om kraken te voorkomen.

Wie kan tijdelijk huren?

Niet iedereen komt in aanmerking voor tijdelijke verhuur. Ad Hoc vraagt eerst toestemming aan Woningstichting Bergh voordat een kandidaat een tijdelijk huurcontract krijgt. Bij tijdelijke verhuur gaat het om mensen die bijvoorbeeld hun eigen woning hebben verkocht en nog geen nieuwe hebben gevonden, mensen die zijn gescheiden of vanwege werk verhuizen naar deze regio. Wanneer wij weten dat een kandidaat bij een vorige woningcorporatie bijvoorbeeld overlast heeft veroorzaakt, komt hij of zij niet in aanmerking voor tijdelijke verhuur. Als tijdelijke bewoners toch overlast veroorzaken, kunnen wij de huurovereenkomst opzeggen, zonder tussenkomst van een rechter.

Waar?

We verhuren de leegstaande woningen aan de Delweg, Plantsoensingel Midden en Zuid en Plantsoensingel Noord als daar kandidaten voor zijn. Op dit moment zijn 6 woningen op de Plantsoensingel Noord, 5 woningen op de Plantsoensingel Midden/Zuid en 1 op de Delweg tijdelijk verhuurd.

En waar niet?

Enkele woningen worden niet tijdelijk verhuurd. Dat geldt voor Delweg 1 in Zeddam vanwege de asbestvezels die er destijds zijn

gemeten en voor de woningen aan de Delweg 13 en Plantsoensingel Noord 54. Die woningen zijn beschikbaar voor het onderzoek en de inventarisatie van de bouwbedrijven, die op 1 juni hun ontwerpen presenteren.

Planning op hoofdlijnen

1e kwartaal 2011	Start ontwerp woningen en selectie van bouwbedrijven
2e kwartaal 2011	Presentatie woningontwerpen (voorlopige datum: 1 juni)
3e kwartaal 2011	Vorbereiding nieuwbouw
2011-2015 (en zoveel eerder als mogelijk)	Sloop en nieuwbouw per deelgebied
2016	Er staan drie nieuwe buurten!



Vragen?

Voor meer informatie over de ontwikkelingen rondom de Oostenrijkse woningen kunt u natuurlijk altijd terecht bij Woningstichting Bergh. Niet alleen huurders, maar ook omwonenden en andere betrokkenen. U kunt hiervoor contact opnemen met Sandra Schouten, tel. (0314) 662968 of via e-mail: s.schouten@wsbergh.nl.

