



Nieuwsbrief Oostenrijkse woningen

nr. 2, 24 september 2010

Voor u ligt de tweede nieuwsbrief over de sloop van de 44 Oostenrijkse woningen en de geplande nieuwbouw. Hierin vertellen we u meer over de stand van zaken rondom de verhuizingen, de voorbereidingen van de sloop en nieuwbouw en het stedenbouwkundig plan. Zoals beloofd komen we ook terug op de manier waarop we u bij de voorbereidingen van de nieuwbouw en het leefbaar houden van het gebied willen betrekken. De huurders worden naast deze nieuwsbrief regelmatig per brief geïnformeerd over zaken die specifiek voor hen van belang zijn. Wij wensen u veel leesplezier!

Een razendsnelle start

Eind mei kregen de bewoners van de zogenaamde Oostenrijkse woningen te horen dat hun woning wordt gesloopt. Dit is nodig vanwege noodzakelijk groot onderhoud in combinatie met asbesthoudend materiaal in hun woning. Voor de bewoners van de Delweg in Zeddam en van Plantsoensingel Zuid, Noord en Midden in 's-Heerenberg trad een sociaal programma in werking. Dat betekent onder meer dat ze de status van herstructureringsurgent kregen, waardoor ze met voorrang naar een andere woning kunnen verhuizen. En dat gaat voorspoedig: inmiddels hebben al 12 bewoners een andere woning gevonden: een razendsnelle start! De eerste bewoonster die een nieuw huurcontract tekende, is mevrouw Du Plessis uit 's-Heerenberg.



Mevrouw Du Plessis uit Plantsoensingel Noord is de eerste bewoonster, die een huurcontract voor een nieuwe huurwoning tekende.

Naar een sloopbesluit

Woningstichting Bergh is inmiddels begonnen met de voorbereidingen voor de sloop en de nieuwbouw. Dat kost tijd. Er moet bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan komen, we moeten bedenken welke woningen we waar terug willen bouwen en hoe we omgaan met woningen die leeg komen. En het belangrijkste is natuurlijk het begeleiden van de huidige bewoners bij hun zoektocht naar een nieuwe woning, waar ze tijdelijk of definitief kunnen wonen.

Woningbouwprogramma

Ongeveer de helft van de huidige huurders wil terugkeren naar de buurt waar ze woonden. Op basis van hun woonwensen en de behoefte aan woningen in de markt maakten we een voorlopig woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat de huurders die willen terugkeren in hun buurt, dat ook kunnen in een woningtype dat zij willen (eengezins of levensloopbestendig). Daarnaast is er voor Woningstichting Bergh ruimte om andere woningen toe te voegen. Dat zijn voornamelijk huurwoningen, maar ook enkele koopwoningen. Het voorlopige woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

	Levensloop- bestendige huurwoning	Eengezins- huurwoning	Eengezins- koopwoning
Plantsoensingel Midden/Zuid	4	12	3
Plantsoensingel Noord	4	14	3
Delweg	3	5	3
Totaal	11	31	9

We vertellen u meer over het definitieve woningbouwprogramma tijdens de presentatie van het stedenbouwkundig plan (zie elders in deze nieuwsbrief).

Woningen bewoond houden of leegstand?

Omdat we de sloop en nieuwbouw per locatie willen doen, kan dit betekenen dat woningen langer leeg staan. De ervaring bij andere slooppjecten leert dat leegstand leidt tot verloedering: door onbekenden wordt puin gestort en er vinden vernielingen plaats, zoals het ingooien van ruiten. Voor de bewoners en omwonenden wordt het minder prettig wonen.



Daar waar woningen bewoond zijn, gebeurt dat niet.

Daarom zijn we van plan de woningen bewoond te houden tot de sloop. Daarbij zijn er twee mogelijkheden: we gaan de woningen tijdelijk verhuren of we zetten een oppasdienst in de woningen, ofwel 'anti kraak'. Dan blijft het ook voor de achterblijvers en de omwonenden prettig en veilig wonen tot de sloop. We informeren u nog over hoe dat verder vorm krijgt.

Sloop en nieuwbouw: niet per blok, maar per locatie

Het was de bedoeling om de woningen per leeg gekomen blok te slopen en nieuw te bouwen. Dit plan is echter gewijzigd vanwege de te verwachten overlast voor omwonenden en de huurders die er nog wonen. Denk aan stof, geluidsoverlast door sloop- en bouwwerkzaamheden en het aan- en afrijden van vrachtwagens. Als we dit per blok aanpakken, dan kan de overlast al gauw twee tot drie jaar duren.

Daarnaast moeten we zorgvuldig omgaan met het laten verwijderen, ofwel saneren, van het asbesthoudend materiaal. Dat is gemakkelijker én veiliger om in één keer te doen, dan per blok. Ook spelen de kosten mee: het laten slopen en nieuw bouwen in fasen kan het project snel veel duurder maken. Dat geld steken we liever in de kwaliteit van de nieuwe woningen.

Daarom kiezen we ervoor pas te starten met sloop en nieuwbouw als in een deelgebied alle huidige bewoners zijn verhuisd. De drie gebieden zijn in willekeurige volgorde: de Delweg in Zeddam, Plantsoensingel Zuid / Midden en Plantsoensingel Noord in 's-Heerenberg. De planning verandert overigens niet: we willen nog steeds het hele project zo snel mogelijk en in elk geval in 2016 afronden.

Meedenken, meepraten, meedoen!

Wij willen u – bewoners en omwonenden – graag betrekken bij de voorbereidingen van de nieuwbouwplannen en bij het leefbaar houden van de gebieden tijdens de verhuizingen, sloop en nieuwbouw. Voor de nieuwbouw zijn er twee onderwerpen: allereerst het stedenbouwkundig plan en vervolgens de woningontwerpen.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan geeft aan waar en hoe gebouwd gaat worden en bijvoorbeeld

ook aan welke voorwaarden de nieuwe woningen moeten voldoen. Het eindresultaat is een tekening van de drie locaties, waarop precies te zien hoeveel woningen er komen van welk woningtype (levensloopbestendig of eengezins), hoeveel huur en hoeveel koop, waar de woningen komen te staan en hoe de woonomgeving (openbare ruimte en parkeren) eruit ziet. Voor alle duidelijkheid: een stedenbouwkundig plan gaat *niet* over het ontwerp van de woningen.

We hebben het stedenbouwkundig bureau SAB gevraagd voor ons een stedenbouwkundig plan te maken. Als dat in concept klaar is, bespreken we het eerst met de gemeente Montferland. Als de gemeente akkoord is, dan organiseren we per deelgebied een *informatiebijeenkomst*, waarin we het plan presenteren en graag uw mening horen. Dat zal medio november plaatsvinden. Bewoners en omwonenden ontvangen hiervoor nog een uitnodiging. We maken vervolgens een definitief stedenbouwkundig plan, waarin we waar mogelijk uw reactie meenemen. Vanzelfsprekend krijgt u te horen wat we met de reacties van huurders en omwonenden doen.

Metingen

Tussen 27 september en 8 oktober vinden er zogenaamde landmeetkundige metingen plaats in de voortuinen van de Oostenrijkse woningen. Dat gebeurt om de hoogtes en de hoogteverschillen in de drie deelgebieden in beeld te krijgen voor het stedenbouwkundig plan. Het bedrijf LBA voert de metingen uit. Zij moeten daarvoor onder meer in voortuinen zijn, om metingen vanaf de voordeur te verrichten. Bewoners hoeven hiervoor niet thuis te zijn



Woningontwerpen

Op basis van het stedenbouwkundig plan kunnen we ontwerpen laten maken voor de woningen. We doen dit in een zogenaamde Design & Construct methode; bij de Steegseweg in Beek hebben we dat eerder, en met succes, gedaan. We vragen drie bouwbedrijven zich te buigen over de plannen. Zij maken aan de hand van een programma van eisen een ontwerp van de woningen en een voorstel voor het bouwproces. In het programma van eisen staat onder meer dat de partijen zoveel mogelijk rekening moeten houden met de woonwensen van de huidige huurders.



Wij hebben de woonwensen vertaald in een woningbouwprogramma. Daarnaast heeft Woningstichting Bergh duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Daarom geven we aan de bouwbedrijven als eis mee om de nieuwbouwwoningen zeer energiezuinig te laten zijn.

Wanneer de ontwerpen klaar zijn, dan horen we graag de mening van *alle* huidige bewoners en omwonenden hierover. We organiseren hiervoor een *informatie- of inloopbijeenkomst*. Vervolgens willen we samen met een selectie van bewoners, omwonenden en de gemeente een keuze maken uit die drie bouwbedrijven. Daarvoor vormen we een *selectiecommissie*. We verwachten een start te maken met de nieuwbouwplannen in 2011. Voor die tijd krijgt u vanzelfsprekend meer informatie hierover.

Leefbaarheid

Omdat door de verhuizing van bewoners en de sloop- en nieuwbouwactiviteiten de situatie tijdelijk verandert, is leefbaarheid ook een aandachtspunt voor Woningstichting Bergh. We willen samen met bewoners, omwonenden, gemeente, politie en welzijn in een werkgroep een leefbaarheidsplan maken en bespreken wie welke rol kan hebben in het leefbaar houden van het gebied. Zo kunnen bewoners en omwonenden bijvoorbeeld de 'oren en ogen' zijn en ons of de gemeente laten weten als er overlast is. En we horen graag uw ideeën over hoe het voor de achterblijvers zo prettig mogelijk kan blijven. We moeten nog beginnen met de voorbereidingen voor de *werkgroep leefbaarheid*. We verwachten hierover in november meer duidelijkheid te hebben. Dan hoort u weer van ons!

Even voorstellen

Remon Wolsink, opzichter. Remon komt bij alle huurders langs om de eindinspectie te doen, voordat huurders definitief hun Oostenrijkse woning verlaten. Remon bespreekt dan hoe de huurders de woning moeten opleveren: wat kunnen bewoners meenemen en wat moet achterblijven.



Planning op hoofdlijnen

medio november 2010	Presentatie stedenbouwkundig plan aan bewoners en omwonenden
november 2010	Start werkgroep leefbaarheid
1e kwartaal 2011	Start ontwerp woningen en selectie van bouwbedrijven
2e kwartaal 2011	Presentatie woningontwerpen
3e kwartaal 2011	Vorbereiding nieuwbouw
2011-2015	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) 66 29 68 of via s.schouten@wsbergh.nl.





De stappen in het proces

Een herstructureringsproject is een proces van lange adem: er gaat flink wat tijd zitten tussen het nadenken over de toekomst van woningen en het daadwerkelijke bouwen van nieuwe woningen. Daarom delen we projecten op in verschillende fasen. Hieronder vertellen we welke fasen we doorlopen en wanneer dat ongeveer plaatsvindt. Dan krijgt u een beeld van wat we allemaal doen.

Fases in een project



1. **Initiatiefase:** deze fase hebben we achter de rug. In de initiatiefase denken we na over de toekomst van woningen. Gaan we groot onderhoud doen? Of renovatie? Of is sloop en nieuwbouw de beste optie? Dat speelde de eerste helft van 2010.
2. **Definitiefase:** daarin zitten we nu. We maken plannen voor leefbaarheid, herhuisvesting, het woningbouwprogramma, het stedenbouwkundig plan en de manier waarop we bewoners en omwonenden bij het proces willen betrekken. We laten allerlei onderzoeken uitvoeren. Denk aan de archeologische waarde van het gebied, onderzoeken op het gebied van flora en fauna en bodemonderzoek. We willen deze fase eind 2010 afronden. De Raad van Toezicht van Woningstichting Bergh neemt uiteindelijk een besluit over deze fase en zegt daarmee of we verder mogen gaan met de volgende fase of dat er bijvoorbeeld nader onderzoek nodig is.
3. **Ontwerpfase:** we selecteren een marktpartij die de woningen ontwerpt en bouwt en we bereiden de eventuele bestemmingsplanprocedure voor. Dan komen de eerste ontwerpen van de nieuwe woningen op tafel! Dit speelt in de eerste helft van 2011
4. **Voorbereidingsfase:** we bereiden sloop en nieuwbouw voor. De ontwerptekeningen vertalen we in een technisch programma van eisen en we vragen een sloopvergunning en een bouwvergunning aan. We starten het verhuur- en het verkoopproces. Zo maken we onder meer verhuurbrochures en verkoopbrochures. We hopen medio 2011 met deze fase te beginnen.
5. **Realisatiefase:** nu gaat er echt gebouwd worden! Maar eerst moeten we de woningen slopen en de grond bouwrijp maken. We hopen hiermee eind 2011 of begin 2012 te kunnen starten, maar dat is natuurlijk afhankelijk van hoe snel de huidige huurders een tijdelijke of definitief andere huurwoning hebben gevonden
6. **Nazorg:** dit zal voor de drie deelgebieden van de Oostenrijkse woningen spelen vanaf de oplevering van de eerste nieuwe woningen.

De herhuisvesting van de huidige huurders begint bij de definitiefase en kan doorlopen tot en met de voorbereidingsfase. En wellicht nog langer. Bijvoorbeeld: als de woningen aan de Delweg leeg zijn, beginnen we daar alvast met sloop en nieuwbouw. De huurders van de Plantsoensingel blijven we dan helpen bij de zoektocht naar een nieuwe woning.