

Toekomstplannen Westersingel 37-59 II Lijst met veelgestelde vragen

Versie 30 juni 2022

Waar gaat dit over?

Veenvesters (vroeger Patrimonium woonservice) verhuurt op de Westersingel 37-59 II, 36 appartementen in twee flatgebouwen. De appartementen zijn toe aan een opknapbeurt. Bewoners hebben last van vocht, tocht, koude, slechte ventilatie, schimmel en gehorigheid.

De twee flatgebouwen liggen in deelplan Rand, waar voor de vernieuwing van het Franse Gat, renovatie en verduurzaming het uitgangspunt is. Er zijn de afgelopen twee jaar diverse technische en bouwkundige onderzoeken uitgevoerd en ook een woonbelevingsonderzoek. Deze tonen aan dat renovatie misschien niet de beste keuze is. Renoveren valt veel duurder uit dan verwacht. En, het lijkt er op dat we met renovatie niet alle (bouwtechnische) problemen goed kunnen oplossen.

We onderzoeken nu, in overleg met de gemeente Veenendaal, of sloop en nieuwbouw een betere keuze is dan renovatie. Nieuwbouw biedt een betere woonkwaliteit dan bestaande bouw. En, bij nieuwbouw kunnen we ook meer woningen terugbouwen. Waarmee we voldoen aan de grote vraag van woningzoekenden

Onderzoeken

Welke onderzoeken hebben al plaatsgevonden?

We hebben onderzoek gedaan naar:

- de bouwkundige en technische staat van de woning
- de indeling van de woning
- het financiële totaalplaatje en
- de kansen die er zijn om meer, kwalitatief betere en andere type woningen terug te bouwen.

Woonbelevingsonderzoek in 2021

In januari 2021 ontvingen de bewoners van ons een vragenlijst. Daarin vroegen we hen naar hun mening en wat hun wensen zijn over hun woning en de buurt. Ongeveer 70% van de bewoners vulde de vragenlijst in. Wensen en aandachtspunten die duidelijk naar voren kwamen zijn:

1. De isolatie is slecht. Veel bewoners klagen over tocht en kou in hun woning.
2. De keukens, badkamers en toiletten zijn verouderd. Vooral het tegelwerk en de kastjes in de keuken.
3. De ventilatie voldoet niet, met name in de badkamers geeft dat schimmelklachten.
4. Bewoners hebben hoge energiekosten.
5. Er is behoefte aan isolatie en dubbelglas.
6. Bewoners ervaren veel geluidsoverlast. Geluid dat zowel van in het gebouw komt als van buiten.
7. Er is behoefte aan extra verlichting, aan de voor- en aan de achterkant van het gebouw. Ook is er behoefte aan anti-inbraak maatregelen bij de deur van het trappenhuis.
8. Veel bewoners staan open voor een schoonmaakprogramma. Veel bewoners vinden de trappenhuisen nu oud en vies.
9. Er is sprake van achterstallig onderhoud (schilderwerk, voegen, metselwerk, trappengat en balkons), de buitenkant van het gebouw heeft een opfrisbeurt nodig.
10. De zolders worden vooral gebruikt als opslag.

11. Ongeveer de helft van de bewoners geeft aan te willen verhuizen als de mogelijkheid er is.
12. De helft van de bewoners vindt de sfeer in de buurt positief, de andere helft is minder positief over de sfeer.

Wat zijn de uitkomsten van deze onderzoeken?

De onderzoeken tonen aan dat een goede opknapbeurt van de twee flatgebouwen erg duur wordt. En dat daarbij een risico overblijft dat we problemen (zoals vocht en schimmel) niet oplossen. Ook worden de woningen op de hoeken kleiner, omdat we hier de buitenwanden (naast de spouwmuurisolatie) moeten na-isoleren aan de binnenzijde. Dit om het ambachtelijke metselwerk aan de kopse gevels te behouden en toch een goede isolatie te krijgen.

Wat houdt het onderzoek in naar sloop en nieuwbouw – in overleg met de gemeente Veenendaal?

Veenvesters heeft een architect ingehuurd die samen met ons en de gemeente onderzoek heeft gedaan naar welke bouwmogelijkheden er zijn op het terrein. De gemeente heeft daarbij kaders gesteld. De onderzoeken gaan over:

- de grootte en hoogte van het/de nieuwe gebouw(en) binnen en buiten het bestemmingsplan;
- het aantal woningen dat mag worden gebouwd;
- de parkeermogelijkheden;
- een inventarisatie van de plaats van de huidige bomen.

Hiervan is een schetsplan gemaakt. Die hebben we ingediend als principeverzoek bij de gemeente. Een principeverzoek is geen vergunningsaanvraag. Het is bedoeld om formeel te achterhalen of de gemeente medewerking zou willen verlenen aan het nieuwbouwplan.

Renovatie of sloop en nieuwbouw?

Waarom is sloop en nieuwbouw voor de Westersingel 37-59 II mogelijk een goede keuze?

Daar zijn verschillende redenen voor. Veenvesters wil graag woningen verhuren die comfortabel en energiezuinig zijn en die voldoen aan de woonwensen van nu en van de toekomst. Goed geïsoleerd en geventileerd, energiezuinig en zonder gas verwarmd. En, met een indeling die voldoet aan de wensen van deze tijd. Met renovatie kunnen we uw huidige woning niet zo goed krijgen. Ook valt renovatie erg duur uit.

Nieuwbouw biedt een betere woonkwaliteit dan bestaande bouw. En, bij nieuwbouw kunnen we ook meer woningen terugbouwen. Waarmee we voldoen aan de grote vraag van woningzoekenden

Waarom was renovatie en verduurzaming van de flats aan de Thorbeckesingel 61-108 en de Westersingel 61- 91 II een goede keuze?

Deze woningen verkeerden in een betere staat en de bouwkosten waren beduidend lager. Er was daarbij geen risico dat we problemen niet opgelost kregen.

Wanneer is er duidelijkheid over renovatie of sloop en nieuwbouw?

Eerst wachten we de reactie van de gemeente op het principeverzoek af. Naar verwachting hebben we voor augustus het antwoord binnen. Afhankelijk van het antwoord gaan we verder met het maken van de plannen en informeren we u.

Stel dat het sloop en nieuwbouw wordt, wat betekent dat voor mij als huurder?

Sloop en nieuwbouw betekent dat u op zoek moet naar een andere woning. Nadat het sloopbesluit door Veenvesters is genomen, krijgt u hiervoor stadsvernieuwingsurgentie en recht op een verhuiskostenvergoeding. Met huisbezoeken en persoonlijke gesprekken begeleiden wij u. Als u dat wilt, kunt u naar de nieuwbouw terugkeren.

Wat zijn dan mijn rechten en plichten?

Samen met een afvaardiging van bewoners en met de huurdersvereniging maken we een sociaal statuut. Hierin staan regelingen die u zekerheid en ondersteuning geven bij het zoeken van een andere woning, de verhuizing en de kosten daarvan.

Heb ik als huurder nog iets te zeggen over renovatie of sloop en nieuwbouw?

Met een afvaardiging van huurders vormen we een Bewonersadviesgroep. Met hen gaan we in overleg. Wij betrekken ze bij het proces van besluitvorming. Alle huurders informeren wij met brieven, nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken of portiekgesprekken.

Wat is het tijdpad?

We verwachten deze zomer een reactie van de gemeente Veenendaal over de eventuele sloop-/ nieuwbouw. Op basis daarvan zal Veenvesters een principekeuze maken voor renovatie of sloop-/nieuwbouw. Hier hebben we wel tijd voor nodig. De verwachting is dat we in het laatste kwartaal van 2022 u meer informatie kunnen geven over het vervolg.

Contact en informatie**Bij wie kan ik terecht met vragen?**

U mag bellen naar 0318 – 55 79 11 en vragen naar Bernie Kater, gebiedsregisseur
Of stuur een mail naar hetfransegat@veenvesters.nl.

In het Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2, houdt Bernie Kater spreekuren. Een afspraak maken is niet nodig. De openingstijden zijn:

- Maandag van 14.30 tot 16.30 uur
- Donderdag van 14.30 tot 16.30 uur
- Vrijdag van 09.00 tot 11.00 uur

Voor de laatste informatie kijk ook op onze site: www.hetfransegatvernieuwt.nl