

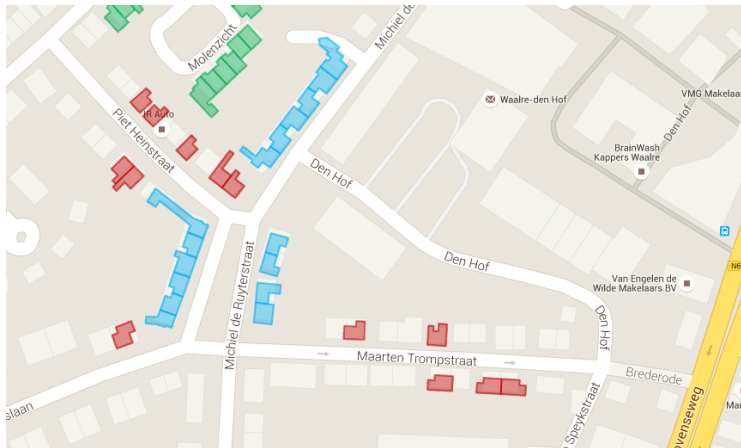
Betreft: informatie t.b.v. gemeenteraad Waalre betreffende sloop en nieuwbouw 16 woningen Michiel de Ruyterstraat in Aalst

Datum: 18 maart 2019

Samensteller: Rob Weijers, gebiedsregisseur Woonstichting 'thuis

Algemeen

De 16 woningen aan de Michiel de Ruyterstraat zijn onderdeel van een complex van 29 woningen van 'thuis in dat gebied. De 16 woningen vormen aaneengesloten bebouwing. De overige woningen staan in aanliggende straten (Maarten Trompstraat, Piet Heinstraat en Prins Clauslaan) en zijn versnipperd bezit; particuliere en huur woningen naast elkaar. Alle huurwoningen hebben een huur onder de 1^e (€ 595) en 2^e (€ 640) aftoppingsgrens en zijn daarmee van belang voor de primaire doelgroep van 'thuis.



Blauwe woningen zijn de 16 te slopen woningen

Het betreft allemaal woningen van net na de oorlog en voor wat betreft architectuur zijn zij te kenschetsen als voorbeelden van de Delftse school. Het sfeerbeeld is karakteristiek.

Dit stuk geeft een inkijk in de wijze waarop Woonstichting 'thuis de afweging heeft gemaakt om 16 woningen aan de Michiel de Ruyterstraat in Aalst te slopen en daarvoor in de plaats 25 nieuwe te bouwen.

Tevens wordt toegelicht hoe de bewoners zijn meegenomen in het proces en hoe met hen wordt gecommuniceerd.

Afweging sloop en nieuwbouw of renovatie/groot onderhoud

Duidelijk was dat alle woningen toe waren aan groot onderhoud Installaties, plattegronden/indeling van de woningen, etc. waren/zijn niet meer van deze tijd. Gebruikelijk wordt dan een analyse gemaakt van wat er aan de woningen moet gebeuren om deze weer up-to-date te krijgen.

Voor de 13 woningen die versnipperd liggen en gekoppeld zijn aan private koopwoningen, is de optie sloop en nieuwbouw niet aan de orde. Aan deze woningen is daarom in 2017-2018 groot onderhoud gepleegd t.b.v. een levensduurverlenging met 25 jaar. Installaties zijn aangepast, kozijnen vervangen, keukens, douche en toilet aangepast. Ook zijn waar mogelijk isolerende maatregelen getroffen. De woningen behielden echter hun indeling/plattegrond. De woningen voldoen aan energielabel B. Een upgrade in de toekomst naar aardgasloos en

NOM (Nul Op de Meter) wordt zowel technisch als financieel een enorme uitdaging. Vervolgens zijn voor de 16 woningen aan de Michiel de Ruyterstraat de volgende scenario's onderzocht;

- 1) Onderhoud met een levensduurverlenging van 10 jaar
- 2) Onderhoud met een levensduurverlenging van 30 jaar
- 3) Renovatie met een levensduurverlenging van 45 jaar
- 4) Sloop en nieuwbouw, inclusief verdichting met een exploitatieduur van minimaal 50 jaar

De belangrijkste afwegingen zijn hierna gegeven.

Ad 1) onderhoud voor 10 jaar

Deze optie is afgefallen vanwege de technische staat van enkele woningen. Er moest zoveel gebeuren dat de investering ten opzichte van de levensduurverlenging niet voldoet aan de rendementseisen.

Ad 2) onderhoud voor 30 jaar in bewoonde staat.

De woningen blijven de -verouderde- indeling houden (o.a. douche op de begane grond, kleine, lage slaapkamers) we is er een upgrading naar energielabel B.

Ad 3) renovatie voor 45 jaar in onbewoonde staat.

De woningen krijgen een andere indeling; een badkamer op de eerste verdieping en daardoor vervalt een slaapkamer. De kamers op de eerste verdieping blijven klein en laag. Upgrading naar label B is mogelijk.

Ad 4) Sloop en nieuwbouw

Deze optie biedt de mogelijkheid voor de bouw van meer woningen op de dezelfde locatie (verdichting). De nieuwe woningen worden ook NOM uitgevoerd.

De 3 overgebleven scenario's (30 jaar, 45 jaar en sloop/nieuwbouw) zijn op zowel maatschappelijke als financiële punten beoordeeld. Onderhoud met een levensduurverlenging van 30 jaar bleek financieel niet haalbaar; het rendement van de investering zat ruim onder het minimaal vereiste dat 'thuis in haar investeringsstatuut heeft vastgesteld.

Besluit

Voor renovatie 45 jaar en sloop/nieuwbouw bleken de vereiste rendementen wel haalbaar. Er is gekozen voor de variant sloop en nieuwbouw.

Met sloop en nieuwbouw zijn meer woningen te realiseren voor de primaire doelgroep. Namelijk 19 woningen voor starters en kleine huishouden met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens. En 6 woningen voor gezinnen onder de 2^e aftoppingsgrens. Gezien de zeer beperkte mogelijkheid voor 'thuis in de gemeente Waalre betaalbare sociale huurwoningen te bouwen een doorslaggevend argument.

Sloop en nieuwbouw heeft daarmee de meeste toekomstwaarde en sluit goed aan bij de (toekomstige) vraag uit de markt. Ook is de vraag legitiem of je een zeer aanzienlijk bedrag in een woning moet investeren, waarbij de basis oud blijft en de woning niet optimaal kan worden voor wat betreft woontechnische kwaliteit en duurzaamheid. Tevens zouden de woningen na renovatie deels in een hogere huurklasse komen en dat is ongewenst. Hoewel de projectgroep zich bewust was van het feit dat het scenario sloop en nieuwbouw voor bewoners ingrijpend is, is hiervoor wel gekozen. Gelijktijdig is daarom vastgesteld dat zittende huurders het recht hebben op terugkeer naar een nieuwe woning. Dit en andere rechten en ook plichten zijn daarna opgenomen in een sociaal plan.



Het besluit te kiezen voor sloop en nieuwbouw is door het bestuur van **'thuis** vastgesteld op 23 februari 2016.

Gemeentelijke inbreng

In vroegtijdig stadium is gesproken met de gemeente Waalre over alle scenario's. Een belangrijke voorwaarde om medewerking van de gemeente te krijgen was, dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven. Een toename in met name de goedkopere prijsklassen had een voorkeur. Tevens is aangegeven dat het sfeerbeeld van de buurt/het pleintje gehandhaafd moest blijven. Dit is meegenomen in de opdracht aan de architect en ontwerper van de nieuwbouw. In dit kader is ook gesproken met de Welstandscommissie en vervolgens met de Monumentencommissie van Waalre.

Bewoners

Reeds jaren voordat het besluit tot sloop en nieuwbouw is genomen vermoeden bewoners al dat er 'iets' gaat gebeuren met hun woning. Logisch, omdat bewoners ook weten dat er periodiek onderhoud wordt gepleegd. Geruchten over renovatie gaan dan al snel rond en zijn hardnekkig zonder dat **'thuis** daarover duidelijkheid kan geven omdat er nog geen besluiten zijn genomen. Daarom heeft **'thuis** de bewoners ook middels brieven, huisbezoeken en algemene bewonersbijeenkomsten geïnformeerd. Ook is een sociaal projectleider ingezet voor persoonlijke begeleiding.

De Overlegwet vereist in geval van sloop en nieuwbouw dat er een sociaal plan wordt opgesteld in overleg met bewoners. In een sociaal plan staan alle rechten en plichten van bewoners en **'thuis** vermeld. Het sociaal plan geldt als leidraad. Maatwerk blijft mogelijk.

'thuis wil dat bewoners bij onderhouds- en nieuwbouwprojecten actief betrokken worden zodat zij invloed kunnen uitoefenen op hun woning en leefomgeving. De volgende aspecten zijn van belang voor de communicatie met bewoners.

- Informeren

Zoals eerder gezegd, en ook vanuit de ervaring blijkt bij vergelijkbare processen, is de impact van een besluit tot sloop op bewoners groot. Gebruikelijk is dan ook dat er een communicatieplan wordt vastgesteld waarin de vormen van communicatie, contact en vooral ook begeleiding van bewoners is opgenomen. Naast beleidsmatige zaken die **'thuis** hanteert richting bewoners (bijv. vergoedingen, begeleiding, maatwerk) ten aanzien van deze processen, stelt ook de overheid voorwaarden zoals bijvoorbeeld een overlegstructuur en een verhuiskostenvergoeding.

Bewoners zijn vanaf augustus 2014 schriftelijk en via bewonersbijeenkomsten op de hoogte gebracht en gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot hun woning. De eerste aankondiging was die voor een onderzoek naar de technische staat van de woningen (augustus 2014) ter voorbereiding op besluitvorming over de toekomst van de woningen.

In 2015 is bewoners in een huisbezoek gevraagd naar hun woonbeleving in de woningen en eventueel persoonlijke omstandigheden die van invloed kunnen zijn op een te kiezen scenario. Gelet op de uitkomst van het woonbelevingsonderzoek was het aannemelijk dat de variant groot onderhoud en verbeteringen het meest aan zou sluiten bij de verwachtingen van de huidige bewoners; de sloopvariant het minst.



Na het besluit in februari 2016 zijn bewoners op 9 juni 2016 tijdens een bewoners-bijeenkomst geïnformeerd over de keuze die is gemaakt de woningen te slopen en nieuwe te bouwen. Dat de impact groot was is evident. Sommige bewoners woonden al 30 – 40 jaar in hun woning en hebben er voor henzelf een paleisje van gemaakt. En de binding aan Aalst en de gemeente Waalre is groot. Dat bewoners –aanvankelijk- bezwaren hadden en soms nog hebben tegen de sloop is dan ook geen verrassing. We hebben bewoners toegelicht over het waarom van de keuze en een voorschot genomen op de sociale aspecten van het voornemen zoals een sociaal plan en persoonlijke begeleiding. Daarnaast heeft ervaring geleerd dat tijd helpt bij de acceptatie van een dergelijke ingrijpende gebeurtenis. Bewoners moeten de tijd krijgen te wennen aan het idee te moeten verhuizen, met alle emotionele gevolgen van dien. Ze sluiten een hoofdstuk af.

De afgelopen jaren zijn bewoners periodiek (om de ca. 3 maanden) geïnformeerd over de voortgang van het project. Tenslotte is er in februari 2019 een (goedbezochte) inloop-bijeenkomst gehouden voor onder meer (oud-) huurders en omwonenden naar aanleiding van de ter inzagelegging van de wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij waren de gemeente, 'thuis en de architect aanwezig om toelichting te geven.

- Persoonlijke begeleiding

Bij alle onderhouds- en sloop/nieuwbouw projecten zet 'thuis sociaal projectleiders in. Zij hebben persoonlijke gesprekken met bewoners en horen vaak letterlijk hun levensverhaal, emotionele zaken, gezondheidsproblemen, etc. Zeer gevoelige informatie die uiteraard met de geldende privacyregels wordt behandeld maar die wel van invloed is op de komende periode richting de verhuizing, sloop en nieuwbouw. Sociaal projectleiders zijn aanspreekpunt voor bewoners en die weten haar voor vragen snel te vinden. Zo kan maatwerk worden geleverd.

Op basis van o.a. deze persoonlijke informatie is het mogelijk bewoners passende woningen en zo nodig andere ondersteuning te bieden. Op dit moment zijn bijna alle bewoners geherhuisvest in de gemeente Waalre. Enkele gezinnen met kinderen konden verhuizen naar een ruimere woning. Oudere bewoners kregen een gelijkvloerse woning of een woning met WMO-voorzieningen. Wij hebben er vertrouwen in dat bewoners zich daar ook snel thuis gaan voelen. Het is dan ook de vraag of zij straks terug willen keren naar hun nieuwe woning. Diverse bewoners hebben aangegeven straks te willen terugkeren naar een nieuwe woning. Een aantal bewoners weet nog niet of zij willen terugkeren naar een nieuwe woning. Zij hebben tot 3 maanden voor oplevering de mogelijkheid hun keuze te maken.

Door persoonlijke begeleiding en maatwerk zijn bewoners akkoord gegaan met de plannen en de geboden oplossingen. De sociaal projectleider blijft aan het project verbonden tot na de oplevering van de nieuwe woningen.

- Sociaal plan

De Overlegwet vereist dat o.a. bij sloop en nieuwbouw projecten van sociale huurwoningen een sociaal plan in werking treedt. Daarnaast heeft 'thuis met haar Huurdersraad afspraken vastgelegd over inbreng van bewoners bij dergelijke plannen. Met bewoners is aan de hand van wettelijke regels zowel als met het beleid van 'thuis een sociaal plan opgesteld. In een sociaal plan staan alle rechten en plichten van bewoners en 'thuis beschreven. De gemeente Waalre heeft inzage gehad in het sociaal plan.





- Bewonersparticipatie

Bewoners van de te slopen woningen zijn betrokken bij het ontwerp van de nieuwe woningen. Daarvoor is de architect tijdens enkele bijeenkomsten met hen in gesprek gegaan. Behoud van de huidige sfeer was een belangrijk uitgangspunt.

Bij onderhouds- en herstructureringsprojecten probeert **'thuis** bewoners ook te mobiliseren om aan de leefbaarheid in hun wijk te werken. We hebben geprobeerd bewoners enthousiast te maken voor leefbaarheids- en/of duurzaamheidsmaatregelen. Bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin achter de woningen of andere gezamenlijke activiteiten. Het bleek echter dat bewoners erg op zichzelf waren en op dit moment al genoeg hadden aan de perikelen omtrent hun toekomst zoals verhuizen en een andere woning. De insteek om bewoners met elkaar meer voor de buurt te laten betekenen is vooralsnog niet bereikt. Wellicht geeft dit nog mogelijkheden richting de oplevering van de woningen.

