Bezoekadressen
Baronie 30
2404 XG Alphen aan den Rijn

Zijde 27
2771 EJ Boskoop

Postadres
Postbus 2001
2400 CA Alphen aan den Rijn

(0172) 418518

service@woonforte.nl
www.woonforte.nl

KVK 28023102
IBAN NL02INGB0000629223
BIC INGBNL2A

Mevrouw Hijman en
Mevrouw Van Nobelen
Brittenruststraat 51
2405 GH ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum 15 februari 2018
Contactpersoon Paola van Kessel
Onderwerp **Reactie op bezwaren en zorgen**

Beste mevrouw Hijman en Van Nobelen,

Op 12 februari jongstleden hadden wij een afspraak met u als (één van de) eigenaren van de koopwoningen aan de Brittenruststraat 51, 53 en 55 in het Rode Dorp over onze sloop-en nieuwbouwplannen in het Rode Dorp. De afspraak vond plaats met ondergetekende en de betrokken architect, de heer J. Bloemen. Daarbij is afgesproken dat wij schriftelijk zouden reageren naar aanleiding van dat gesprek. Dat doen wij met deze brief. Aangezien wij hechten aan open communicatie en het belang van alle betrokkenen, sturen wij een afschrift van deze brief aan het college van B&W en de werkgroep communicatie Rode Dorp (met daarin huurders van de betrokken woningen in het Rode Dorp).

De afspraak van 12 februari sloot aan op de behandeling van het bestemmingsplan Alphen Stad (en de ingediende zienswijzen daarop) in de gemeenteraad. Besluitvorming daarover is voorzien in de raadsvergadering van 22 februari 2018. Het zou naar ons idee zeer welkom zijn, als wij er in zouden slagen voordien uw vragen te beantwoorden en uw zorgen weg te nemen. Voorafgaand aan ons gesprek hebben wij u daarom per email gevraagd, ons uw vragen en zorgen voor te leggen, zodat wij ons daarop konden voorbereiden. In een reactie gaf u aan dat niet te willen en langs te komen om een “gedegen voorstel” van Woonforte te vernemen. Wij vonden dat jammer en hebben een groot deel van het gesprek gewijd aan een poging beter te begrijpen wat uw vragen, zorgen of wensen precies zijn. Tot onze spijt is dat wat ons betreft ook op 12 februari niet helemaal duidelijk geworden.

Toch begrijpen wij dat u zich zorgen maakt om de plannen voor het Rode Dorp die wij in samenspraak met onze huurders, uw buren, maken. U zult daar natuurlijk een en ander van merken, waaronder onvermijdelijk ook overlast. Daarom proberen wij in u in deze brief nader te informeren en te benoemen op welke wijze wij daarin iets voor u zouden kunnen betekenen.

Overlast tijdens sloop en nieuwbouw
Het is ons plan om binnen een aantal jaar 172 woningen in het Rode Dorp te slopen en daarna weer nieuw terug te bouwen. Onze gedachte is dat we dit doen in drie fases en uw woningen liggen midden tussen onze huurwoningen die wij van plan zijn in de tweede fase, naar verwachting in 2022, te slopen en vervolgens weer nieuw te bouwen. Wij begrijpen dat u er tegenop ziet dat wij deze plannen ten uitvoer brengen. Natuurlijk zult u in deze periode overlast ervaren, dat kan niet anders en ook wij vinden dit vervelend. Wij zullen daarom maatregelen nemen om die overlast zoveel mogelijk te beperken.

Informatie
Wat wij in ieder geval proberen is alle bewoners en dus ook de andere bewoners en eigenaren in de buurt zo goed mogelijk te informeren. Daarmee zijn we al enige tijd geleden begonnen, al laat uitvoering van de plannen nog geruime tijd op zich wachten. De eerste planfase is voorzien in 2020, in een deel van de buurt dat vrij ver bij uw woningen vandaan ligt. Al in juni en december 2017 zijn, nadat eerst onze huurders zijn geïnformeerd, door ons brieven gestuurd naar alle omwonenden met daarin informatie over onze ideeën en plannen. Op 27 januari jongstleden hebben wij een (druk bezochte) inloopochtend voor omwonenden gehouden, met meer informatie over de actuele stand van zaken. U bent daarvoor als huiseigenaren van de Brittenruststraat 51-55 door middel van een extra brief persoonlijk uitgenodigd. In die brief hebben wij geschreven dat we daarnaast bereid zijn om op een (elk) ander moment met u in gesprek te gaan, als u daar behoefte aan zou hebben. Ook in de toekomst zullen wij u en andere belanghebbenden blijven informeren en contact houden met wie dat wil.

Maatregelen tijdens de werkzaamheden
Op enig moment zal het bestemmingsplan zijn vastgesteld. Dan dienen wij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning, om te slopen en nieuw te bouwen. Zodra wij die vergunning hebben, voeren wij onze plannen uit. Daar willen we eerlijk en helder over zijn. Natuurlijk proberen wij voor iedereen de overlast tot een minimum te beperken. Dat is overigens ook uitvoerig geregeld in ons land. Wij zullen ons natuurlijk aan de betreffende regels houden. Wij zullen het nodige onderzoek uit laten voeren, bijvoorbeeld naar gepaste funderings- en bouwmethoden. Wij zullen ons houden aan de wettelijk vastgestelde tijden waarop bouwwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Wij zullen met de gemeente en aannemer(s) goede afspraken maken over veilige aan- en afvoer en opslag van installaties, gereedschappen en materialen. Bovendien faseren wij de aanpak, zodat we ons steeds concentreren op een ander deel van de buurt. Zoals gezegd, de plannen voor uw (deel van de) buurt staan op de rol voor 2022. Toch zijn we daarover nu al met u in gesprek.

Eventuele schade
Wij zullen voorafgaand aan die werkzaamheden, met uw toestemming, opnames maken van en metingen verrichten aan uw woning. Meetbare schade die bewijsbaar het directe gevolg is van onze werkzaamheden wordt natuurlijk vergoed. Voor metingen, opnames en schadebepaling selecteren wij samen met de gemeente een onafhankelijke deskundige partij. Als u ons geen toestemming geeft, respectievelijk niet meewerkt aan de benodigde opnames en metingen, wijzen wij op voorhand alle aansprakelijkheid af.

Mogelijkheid tijdelijke huisvesting
Met onze huurders maken wij afspraken over tijdelijke huisvesting, indien zij terugkeren naar het Rode Dorp. Het is voor hen ook mogelijk definitief te verhuizen naar een andere woning. Zij krijgen als stadsvernieuwingsurgent voorrang op de regulier woningzoekenden bij het vinden van een nieuwe woning. U bent geen huurder van ons. Uw woning wordt niet gesloopt, maar u zult tijdens de sloop van onze woningen wel overlast of hinder ervaren. Wij bieden u daarom de mogelijkheid aan om net als onze huurders, gebruik te maken van

tijdelijke alternatieve huisvesting (wisselwoning) tijdens de periode van de sloop en nieuwbouw van de woningen om u heen. U hoeft daarvoor geen huur, maar slechts gebruikskosten (water, energie) te betalen. Als u hiervan gebruik wilt maken, overleggen we nader met u hoe we een en ander met inrichting en verhuizing regelen. Binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid zal dat voor u niet tot extra kosten leiden.

Mogelijkheid tot deelname aan (rode) zonnepanelen tegen gunstige condities
Daarnaast willen wij u de kans geven te participeren in het project om zonnepanelen aan te schaffen. Wij zullen onze huurwoningen namelijk voorzien van speciale rode (!) dakpannen met daarin de mogelijkheid om zonne-energie op te wekken. Zou u daaraan mee willen doen, kunnen wij dat voor u verzorgen tegen zeer gunstige condities: dat kost u dan 50% van de kostprijs van het materiaal (dat wij inkopen), zonder nadere zorgen (wij regelen en installeren een en ander). Gesteld natuurlijk dat het voor alle drie der woningen, die aan elkaar zitten, tegelijk kan en meegaat in de inkoop en bouwstroom van de betreffende planfase. Een en ander komen we meer specifiek nader overeen, indien u ervoor kiest hierop in te gaan.

Garantie waarde(-ontwikkeling)
Wij zijn ons ervan bewust dat u inderdaad (normale) overlast van de werkzaamheden zult hebben. Wij gaan er echter ook van uit dat uw woning door de werkzaamheden uiteindelijk aan waarde zal winnen. Wij zijn bereid daar een harde overeenkomst over te sluiten. Een en ander komt wat ons betreft neer op het volgende: als u hiermee instemt, zullen wij uw woning onafhankelijk laten taxeren voordat de werkzaamheden in het Rode Dorp starten. We doen dat dan opnieuw een jaar na de complete vernieuwing van het Rode Dorp. Als uw woningen dan een lagere waardeontwikkeling blijken te hebben doorgemaakt dan ander (vergelijkbaar) vastgoed in Alphen aan den Rijn (bij normale bewoning, gebruik en onderhoud), vergoeden wij het verschil (tot aan dat "normale" gemiddelde). Bovendien betalen we u dan (en alleen dan) een extra vergoeding van 2.500 euro per adres, ter compensatie. Als uw woningen daarentegen een hogere waardeontwikkeling blijken te hebben doorgemaakt, zouden wij het sportief vinden, als u een deel van die waardestijging (zeg de helft) bijdraagt aan een openbare voorziening (groen of kunst) in de wijk. Als u hierover met ons afspraken wilt maken, laten we dat gezamenlijk (vooraf) uitwerken en vastleggen door een onafhankelijke deskundige.

Uitzicht
In ons gesprek op 12 februari leek het meest concrete bezwaar van één van uw huishoudens gericht op het (vermeende) verminderde uitzicht als gevolg van onze nieuwbouwplannen. Daarover het volgende.

De plannen zoals ze nu voorliggen zijn tot stand gekomen in nauw en goed overleg met onze huurders. De nieuwe woningen zijn ruimer, met een iets kleinere tuin, met een (veel) aangenamer plattegrond én enorm veel duurzamer dan de woningen die wij slopen. Om aan die combinatie van wensen te voldoen wordt van een deel van de (nieuwe) woningen de rooilijn enigszins verlegd. Ofwel, de woningen schuiven een meter of twee op. Dat geldt ook voor de woningen aan de zijkant van uw woning(en). Op grond van foto's, tekeningen en waarneming ter plekke zijn wij van mening dat het effect op uw uitzicht gering is én niet opweegt tegen het belang van al die huurders die daardoor in een ruimere, prettiger en duurzamer woning kunnen wonen. Desondanks hebben wij in ons gesprek het idee geopperd om een erker aan uw woning te bouwen op onze kosten, om u toch de mogelijkheid te geven uw (misschien zelfs beter?) uitzicht te behouden. Uw reactie hierop was dat dit een "gepasseerd station" was. Wij begrepen niet zo goed waarom, maar wat ons staat dit aanbod nog.

Bezwaar tegen nieuwe woningen
In ons gesprek kregen wij sterk de indruk dat u, of tenminste een deel van u, van plan bent hoe dan ook bezwaar in te dienen tegen het bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplan-wijziging, die uitvoering van door ons en onze huurders gewenste plannen mogelijk maakt. Dat is uw goed recht. Wij komen dat wel vaker tegen. Liefst proberen wij dat te voorkomen, door tot gezamenlijke oplossingen te komen, maar niet ten koste van alles. Wij zijn van mening dat wij u (heel) ruim tegemoet komen, maar het staat u vanzelfsprekend vrij daar anders over te denken en/of toch formeel bezwaar te maken tegen de plannen. Als u vindt dat uw belang daarmee het best is gediend, willen wij u daar op geen enkele wijze van weerhouden. Wat er vervolgens gebeurt, is uitvoerig geregeld in ons land. Politiek en (eventueel) rechterlijke macht zullen zich over uw bezwaar uitspreken. Dat wachten wij af en vervolgens doen wij het met wat daar uit komt. Waar we vooraf echter duidelijk over willen zijn, is dat we ook dan zorgvuldig zullen blijven communiceren en werken. Ons aanbod met betrekking tot de zonnepanelen, de erker en gebruikmaking van een wisselwoning tijdens (concentratie van) werkzaamheden geldt dan echter niet meer. Dat spreekt, denken wij, voor zich, maar we willen het toch duidelijk gezegd hebben.

Aankopen van uw woning
Tot slot wijzen wij u erop dat wij ook bereid zijn uw woning te kopen, tegen de huidige (onafhankelijk te taxeren) marktwaarde. Wat ons betreft zijn er dan voor u drie opties:

1. u gaat ergens anders wonen en wij kopen de woning aan op het moment dat dit u het beste uitkomt;
2. u keert na de vernieuwing van het Rode Dorp terug als huurder van Woonforte, tegen voorwaarden die overeenkomen met die van de huidige huurders van Woonforte in het Rode Dorp;
3. u koopt na de vernieuwing een woning (zo mogelijk uw oude respectievelijk een woning die staat op de plaats van uw huidige woning) terug tegen de dan geldende (onafhankelijk te taxeren) marktwaarde.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Erwin van Rijnberk
Manager Vastgoed