



Info



Nieuwsbrief Vogelbuurt

Zoals beloofd brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken van de toekomstplannen voor de woningen aan de Kramsvogelstraat 1 – 10 en 12 – 16 even en oneven, Kwikstaartpad 35 – 46 even en oneven, Talingstraat 1 – 21 oneven, IJsvogelpad 1 – 35 oneven, Geelgorsstraat 17 - 22 even en oneven, Merelstraat 5 – 11 oneven, Mezenpad 2 – 9 even en oneven, Mussenpad 1 – 8 even en oneven, Tapuitstraat 1 - 6 en Vinkenbaan 1 – 7 oneven.

Inloopbijeenkomsten

Recent hebben wij u uitgenodigd voor inloopmiddagen over de toekomstplannen met betrekking tot uw woning. Per bijeenkomst zijn er ongeveer 15 tot 25 bewoners aanwezig geweest.

Op 15 mei was er een bijeenkomst voor de bewoners van de Vinkenbuurt (Mussenpad, Mezenpad, Merelstraat, Geelgorsstraat, Tapuitstraat en Vinkenbaan) , op 16 mei voor de bewoners van het IJsvogelpad en de Talingstraat en op 22 mei voor de bewoners van de Kramsvogelstraat en het Kwikstaartpad.

Alle betreffende woningen zijn éénlaagse woningen met een (berg)zolder.

Plannen voor uw woning

De Alliantie wil samen met de bewoners een plan ontwikkelen voor deze woningen. De huidige staat van de woningen is matig: de woningen zijn kleine tweekamerwoningen, er zijn veel vochtgerelateerde problemen, de

woningen zijn niet geïsoleerd en hebben een laag energielabel. Daarnaast blijkt dat niet alle bewoners in staat zijn om de ruime tuin te onderhouden. De woningen worden bewoond door gemiddeld 68% éénpersoonshuishoudens, 22% tweepersoonshuishoudens, en 10% huishoudens met een kind, van jong tot oud. Enerzijds is het mogelijk de woningen te verbeteren en verduurzamen, anderzijds is sloop en nieuwbouw een mogelijkheid. Bij sloop/nieuwbouw worden nieuwe woningen gebouwd die dan volledig voldoen aan de huidige normen en eisen van deze tijd qua woonoppervlakte, plattegronden, isolatie, etcetera. Daarnaast is het bij sloop/nieuwbouw mogelijk om meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan het huidige aantal. Dit is belangrijk gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen in Amersfoort. Om deze twee redenen vindt de Alliantie het belangrijk dat er, naast verbeteren en verduurzamen ook sloop/nieuwbouw plaatsvindt.

Klankbordgroep

Kwikstaartpad/Kramsvogelstraat



Vorig jaar is, samen met de bewoners in de klankbordgroep Kwikstaartpad/Kramsvogelstraat, gekeken naar de mogelijke



Info



opties voor de woningen in dit complex. Hierbij zijn de opties “verbeteren en verduurzamen” en “sloop/nieuwbouw” onderzocht en besproken. Hierbij is voor de nieuwbouwwoningen uitgegaan van appartementen in twee of drie lagen. Uiteindelijk hebben vijf van de zes aanwezige klankbordgroepleden aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar verbeteren en verduurzamen van de woningen. Volgens de leden van de klankbordgroep zou het merendeel van de bewoners dezelfde mening hebben. De belangrijkste argumenten waren de huurprijs en de vrije ligging van de huidige woningen (geen boven- of benedenburen, wel een tuin).

Woonwensenonderzoek

Om de wensen van *alle* bewoners in beeld te krijgen is eind vorig jaar besloten een woonwensenonderzoek (enquête) uit te laten voeren. Op dat moment hebben wij besloten om ook meteen de wensen van de bewoners met betrekking tot de optie “verbeteren en verduurzamen” en “sloop/nieuwbouw” in de complexen Mussen-/Mezenpad en IJsvogelpad/Talingstraat en de Tapuitstraat in beeld te brengen. Enerzijds omdat we ook voor deze complexen toekomstplannen willen ontwikkelen, anderzijds omdat we daarmee de kans vergroten om alle bewoners een keuze aan te bieden tussen verbeteren/verduurzamen of sloop/nieuwbouw.

Om tot uitvoering over te kunnen gaan is minimaal 70% instemming nodig met de plannen.

De uitkomsten van het onderzoek (zie bijlage 3: uitkomsten woonwensenonderzoek) zijn grofweg dat 58% van de bewoners openstaat voor een voorstel voor het verbeteren en verduurzamen van de woning. Bij sloop/nieuwbouw is dit 38%. Hier speelt waarschijnlijk mee dat de gepresenteerde nieuwbouwoptie slechts van appartementen uitgaat. Na het toevoegen van de nieuwbouwvariant met grondgebonden woningen (zie hieronder) is de verwachting dat dit percentage iets hoger zal zijn. Omdat de meningen zo uiteenlopend zijn, wordt voorgesteld om in de klankbordgroepen plannen te ontwikkelen die van een mix van verbeteren en verduurzamen en sloop/nieuwbouw uitgaan. Zo willen we graag aan de wensen van de bewoners voldoen.

Nieuw idee voor nieuwbouw

Er is, op verzoek van de klankbordgroep Kwikstaartpad/Kramsvogelweg een nieuwbouw “product” toegevoegd: een grondgebonden driekamerwoning met een tuin. Hierbij wordt aan één van de wensen van de klankbordgroep voldaan en is het ook mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er nu staan.

Voorgestelde “bouwstenen” om met de klankbordgroepen een plan te ontwikkelen

Optie verbeteren en verduurzamen Buiten de woning:

- Aanbrengen isolatie in de kruipruimte, in de spouw en tegen het dak
- Aanbrengen HR++ glas



- Aanbrengen MV- installatie
- Aanbrengen van zonnepanelen
- Aanbrengen van geluidisolatie op de woningscheidende muren

Binnen de woning:

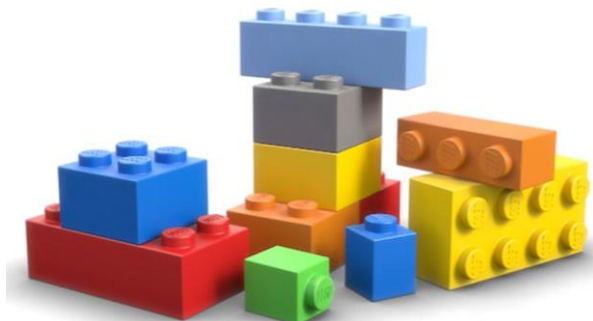
- Nader te bepalen onderhouds- en verbeteringsmaatregelen
- Huurverhoging afhankelijk van maatregelen m.b.t. isolatie en ventilatie en gekozen verbeteringsmaatregelen

Opties nieuwbouw

- Twee- en/of driekamerappartementen
- Grondgebonden driekamerwoningen met een tuin
- Maximale huur € 597,00

In principe dus bieden we drie bouwstenen voor de klankbordgroepen:

1. Verbeterde en verduurzaamde woning
2. Nieuwbouwappartement
3. Nieuwbouw grondgebonden woning met tuin



Vergelijking opties; benoemde voor- en nadelen

Verbeteren/verduurzamen voordelen:

- Verbetering van energielabel (naar C of B) en comfort
- Bewoners kunnen in principe in hun woning blijven

Verbeteren/verduurzamen nadelen:

- Geen toevoeging van woningen
- Grote, deels onverzorgde tuinen, blijven
- Plattegrond van de woningen blijft matig

Sloop/nieuwbouw voordelen:

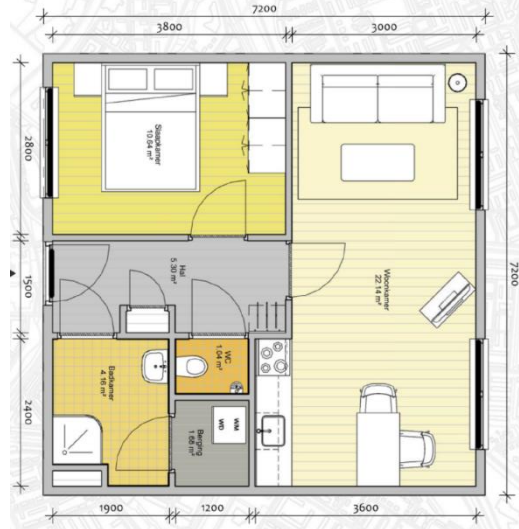
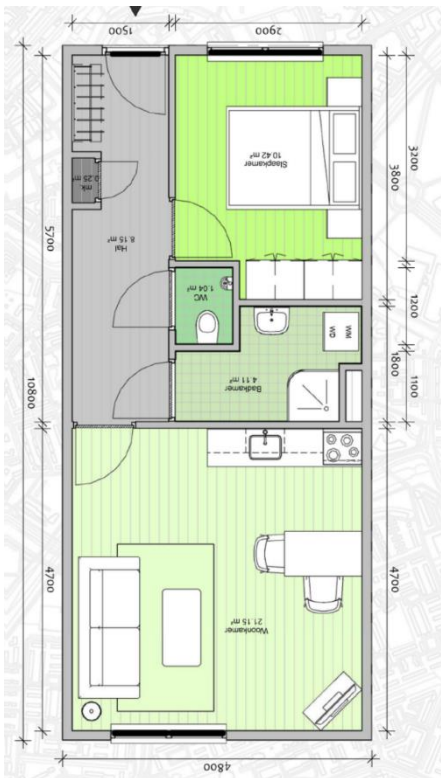
- Woningen hebben nieuwbouwkwaliteit
- Energielabel A++
- Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- Verbetering van de uitstraling van het gebied
- Meer woningen; meer woningtypes mogelijk

Sloop/nieuwbouw nadelen:

- Bewoners moeten (tijdelijk) verhuizen
- Aanpassing bestemmingsplan kost tijd



Voorbeelden plattegronden nieuwbouw uit andere projecten





Info



Vervolgstappen

1. Voor de complexen Mussen-/Mezenpad en IJsvogelpad/Talingstraat zijn nu ook klankbordgroepen opgericht; de eerste bijeenkomsten worden ingepland voor juni.
2. Op basis van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek kijken we met de drie klankbordgroepen welke combinatie van de genoemde opties mogelijk is in het plan: een deel van de woningen verbeteren en verduurzamen en een deel van de woningen sloop en nieuwbouw.
3. Samen met bewoners in de klankbordgroepen wordt een sociaal plan ontwikkeld. Hierbij is het in Amersfoort geldende "Sociaal Statuut" uitgangspunt. Voor dit project worden de specifieke afspraken vastgelegd voor zover die afwijken van het Sociaal Statuut. Genoemd in dit kader is al:
 - met de gemeente bespreken dat alle bewoners recht hebben op een urgentieverklaring (ook bewoners van woningen die we willen verbeteren/ verduurzamen);
 - bespreken dat een verhuiskostenvergoeding onder bepaalde voorwaarden voor iedereen geldt.
4. Eind 2018 een gezamenlijk ontwikkeld plan voorleggen aan alle bewoners (inclusief afspraken over eventueel verhuizen/ terugkeergarantie/ verhuiskostenvergoeding/ urgentieverklaringen/etc.). Daarna draagvlakmeting (gemeentelijke regel: minstens 70% akkoord; liefst meer).

Planning

- 2018: planvorming in de klankbordgroepen;

- Juni 2018: bijeenkomsten met de klankbordgroepen;
 - September 2018: inloopbijeenkomst. Hiervoor ontvang u de uitnodiging tijdig;
 - Vierde kwartaal 2018: besluitvorming met bewoners: bereiken van overeenstemming over het plan; aanvragen urgenties mogelijk;
 - Half 2019: starten met verbeteren en verduurzamen van woningen en starten met de procedure bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouw;
 - Eind 2019: eerste sloop t.b.v. nieuwbouw;
 - 2020: oplevering eerste nieuwbouwwoningen.
- (Een planning is altijd voorlopig en kan door onvoorziene omstandigheden worden beïnvloed.)

Vragen?

Marga Baruch, bewonersbegeleider bij de Alliantie. Bij haar kunt u terecht met vragen over de toekomst van de woning waarin u woont. **T:** 088-00 232 00

E: mbaruch@de-alliantie.nl

Toon Colpa, gebiedscoördinator bij de Alliantie. Voor alle vragen met betrekking tot de leefbaarheid kunt u bij hem terecht. **T:** 088-00 232 00

E: tcolpa@de-alliantie.nl

Facebook

Om u, naast de nieuwsbrieven, zo goed mogelijk te informeren hebben we een facebookpagina gemaakt.

<https://www.facebook.com/Vernieuwingvogelbuurtamersfoort/>. Hierop vindt u alle actuele informatie.