

# Nieuwsbrief 6 klankbordgroep 't Zand



## Eerste stap: Het onderzoek

In onze vorige nieuwsbrief hebben we uitgelegd dat het opstellen van een goed en realistisch plan voor de Paul Briëtwoningen in de wijk 't Zand tijd kost. En dat we dit in drie stappen doen.

De **eerste stap** is alle gegevens verzamelen. Dit noemen wij de onderzoeksfase. Architect Ineke Hulshof heeft de gegevens verzameld. De Initiatiefgroep vroeg onafhankelijke adviseurs deze gegevens te toetsen. Dit heet een second opinion.

De second opinion bevestigt in grote lijnen de gegevens van Ineke Hulshof. Op een paar punten bestaat er verschil van inzicht.

Uit de second opinion zijn nog twee belangrijke vragen gekomen. Allereerst: wat is het risico op verzakking op langere termijn? Om een betere inschatting te kunnen maken wat het risico op verzakking van woningen is, wordt grondonderzoek gedaan. In dit grondonderzoek is onderzocht wat de samenstelling en draagkracht van de grond is. U heeft hierover pas geleden een brief ontvangen.

Ten tweede is een oplossing voor het optrekkend vocht geopperd. De bruikbaarheid van deze oplossing en de kosten ervan worden verder onderzocht.

Uit de rondgang met de gemeente kwam ook nog een vraag. Is het mogelijk om in het geval van renovatie gebruik te maken van dunnere isolatie? Wat zijn de kosten hiervan? Dit onderzoeken we.

Het beantwoorden van de vragen kost tijd. Dit betekent dat het helaas nog iets langer duurt voordat er duidelijkheid is voor bewoners. Woongoed en de Initiatiefgroep zijn het er over eens dat dit extra onderzoek wel nodig is. Het is nodig om de juiste keuzes te kunnen maken voor de toekomst van de woningen in uw wijk, 't Zand.

### Overlijden wijkwethouder Cees Lodder

Vorige week is geheel onverwacht onze wijkwethouder Cees Lodder overleden. Hij was zeer betrokken bij de ontwikkelingen in onze wijk en project behoud 't Zand. Ook op deze plaats wensen wij, de initiatiefgroep en Woongoed, zijn familie en naasten veel sterkte om dit zware verlies te dragen.

## Werkbezoek met gemeente

Op 20 december bracht de directeur bestuurder van Woongoed, Eric de Ceuster, samen met wijkwethouder Cees Lodder en wethouder Johan Aalberts een werkbezoek aan de wijk. De wethouders namen twee beleidsmedewerkers van de gemeente mee. Samen met twee leden van de Initiatiefgroep leidden medewerkers van Woongoed de genodigden rond.

We hebben ze verteld hoe het proces verlopen is en waar we staan in het proces. We vertelden over hoe Woongoed en de Initiatiefgroep samen optrekken. En dat we samen het doel nastreven om de ziel van de wijk te behouden.

We zijn door de wijk gefietst en gewandeld. We hebben een leegstaande woning bezichtigd. Dit alles om de ziel van de wijk te ervaren. Iedereen is het erover een dat het een mooie wijk met veel karakter is.

Opgemerkt werd dat er een dun isolatiemateriaal bestaat. Dat zou betekenen dat er bij renovatie minder ruimte in de woningen verloren gaat. Wij willen natuurlijk graag weten wat de mogelijkheden en kosten van deze isolatiematerialen zijn.

## Bewoners op straat

Terwijl we voor de leegstaande woning op straat stonden, kwamen een paar bewoners naar ons toe.

We merken op straat dat de toekomst van 't Zand erg leeft bij de bewoners. Ze begrepen dat we tijd nodig hebben. Wij begrijpen ook dat bewoners duidelijkheid willen.



## Voortgang werkgroep Sociaal Plan

Vanaf september vorig jaar heeft de werkgroep Sociaal Plan gewerkt aan een sociaal plan.

In het sociaal plan worden afspraken opgeschreven over waar u recht op heeft en wat er van u wordt verwacht. We hebben al veel uitgewerkt. Omdat nog niet duidelijk is wat er gaat gebeuren, kunnen we het sociaal plan nog niet definitief vaststellen.

Wel hebben we straks tijdens de inloopbijeenkomst antwoord op de belangrijkste vragen:

- Kan ik terugkeren in mijn oude woning?
- Moet ik mijn woning uit en hoe lang?
- Moet ik straks meer huur gaan betalen?
- Hoeveel vergoeding krijg ik?
- Krijg ik hulp bij verhuizen?
- Hoe gaat Woongoed communiceren met mij?

De werkgroep hoopt dan ook dat we veel zorgen bij bewoners weg kunnen halen.



### Blijf melden!

We horen geluiden dat mensen denken dat de woningen worden gesloopt en er geen onderhoud meer wordt gedaan. Er is nog geen besluit genomen over de toekomst van de woningen. We willen dat noodzakelijk onderhoud gedaan wordt. Wij vragen u reparaties te blijven melden.

## Tweede stap: Mening vormen

De **tweede stap** is meningsvorming. Wat vinden we van de verzamelde feiten? In de vorige nieuwsbrief schreven wij dat we in januari een of twee inloopbijeenkomsten zouden organiseren.

Door het nader onderzoek uit stap 1 worden de inloopbijeenkomsten later gehouden. Dat vinden wij ontzettend jammer. Maar we hebben gezamenlijk besloten dat we deze extra informatie nodig hebben om een goede mening te kunnen vormen.

Straks hebben we alle informatie die we nodig hebben. Met deze informatie, maken we een overzicht per blok wat de mogelijkheden en consequenties zijn.

Als we het overzicht hebben willen we graag van u weten wat u er van vindt.



## Derde stap: Besluit nemen

De **derde stap** is besluiten nemen. We verwachten u nog steeds voor de zomer van 2019 te kunnen vertellen wat de plannen zijn voor uw woning en wat dit voor u gaat betekenen. Welk besluit we ook nemen, uw woning wordt duurzaam!



## Excursie naar de Lingewijk in Gorinchem

30 november vorig jaar zijn medewerkers van Woongood met een aantal leden van Initiatiefgroep op bezoek geweest in de Lingewijk in Gorinchem. Woningcorporatie Poort6 verhuurt veel huizen in de Lingewijk. De Lingewijk is de afgelopen 10 jaar aangepakt. Een deel van de woningen is gerenoveerd (Hoog Niveau Renovatie), een deel is gereconstrueerd en een deel heeft een onderhoudsbeurt gehad.

De woningen in de Lingewijk zijn zeer divers. In onze wijk 't Zand is er meer eenheid. Ook niet alle woningen waren even mooi. Net als de wijk 't Zand wonen mensen graag in de Lingewijk.

Ook in de Lingewijk hadden bewoners last van zaken als scheuren in de muur, tocht, verzakkingen en schimmel. Er moest iets gebeuren. De bewoners wilden het karakter van de wijk behouden. Maar ze wilden ook meer woningen (ook) geschikt voor ouderen, zogenaamde levensloopbestendige woningen. En ze wilden de wijk aantrekkelijk maken voor gezinnen.

Voor nieuwbouw werd gekozen wanneer:

- de fundering slecht was;
- de bouwkundige staat van de woning slecht was;
- de architectuur niet bijzonder was.
- de woonkwaliteit ofwel de indeling van de woning niet meer goed was en de woning te klein was;
- Het niet mogelijk was om de woonkwaliteit te verbeteren met uitbouw.

In de Lingewijk mochten de bewoners die terugkeren meedenken over de inrichting van hun nieuwe woning.

Tijdens het bezoek zagen we dat bij zowel renovatie als reconstructie het karakter van de wijk en woningen behouden is gebleven.

### Tips

We hebben ook een aantal nuttige tips gekregen.

- Denk vanuit het belang van de bewoners.
- Communicatie is heel belangrijk.
- Een informatiepunt in de wijk waar bewoners terecht kunnen.
- Denk na over de inrichting van de woonomgeving.
- Vergeet de bewoners van woningen waar niks gebeurt niet!
- Voer de werkzaamheden in fases uit.

### Meer informatie

De Initiatiefgroep heeft een verslag gemaakt van deze bijeenkomst. Daar zit ook een presentatie in over de wijk Crooswijk. Dit is een volkswijk in Rotterdam waar ook een ingrijpende renovatie/reconstructie heeft plaatsgevonden. Als u een digitale kopie wilt ontvangen van dit verslag, laat het dan even weten via [delftsechooltand@gmail.com](mailto:delftsechooltand@gmail.com) en wij sturen u een exemplaar.



## **Wat vond de initiatiefgroep van het bezoek aan de Lingewijk?**

### **John:**

Ik vond de gerenoveerde (lege) woning mooi. Het plafond boven was wel laag. Beneden was een prettige indeling. De uitbouw is nu alleen beneden. Konden ze op de eerste verdieping niet uitbouwen? Dan had je boven meer ruimte gehad. Het dak van de uitbouw maakt het makkelijker voor inbrekers om in te breken. De nieuwbouw levensloopbestendige (ingerichte) woning beviel ook prima. Vooral beneden was het prettig. Boven had de indeling volgens mij beter en logischer gekund. De wijk kende veel verschillende woningen. Dat is toch wel anders dan de eenheid die we in 't Zand kennen.

### **Ilse:**

Ik vond het een informatieve uitstap. De renovatie en nieuwbouw van de woningen vond ik er goed uitzien. Ik was onder de indruk van de voorbereidingen en alles daaromheen voor de bewoners, zoals de communicatie en begeleiding tijdens het (jarenlange) project. Het is een goed voorbeeld voor ons.

### **Elisabet:**

Bij de start van het project kregen de bewoners een boekje met alle informatie erin. Dat lijkt me een goed idee voor onze wijk. Dat krijgt waarschijnlijk meer aandacht dan de nieuwsbrieven. Het verdwijnt niet zo snel bij het oud papier.

Ook een informatiecentrum in de wijk, waar iedereen te bereiken is, is een goed idee. Misschien kan dat bij ons in een leegstaande woning, midden in de wijk. De zorg voor de bewoners in de Lingewijk was goed. Ze begonnen met nieuwbouw zodat er vast plek was voor de mensen die hun huis uit moesten. De bewoners kregen bij sloop tijdig een passende woning. Aandacht voor behoud van de wijk was er in de Lingewijk niet alleen voor de architectuur, maar ook sociaal. Er was aandacht voor hoe lang men in de wijk woonde, of er familie in de buurt woonde en dergelijke.

Bij een deel van de woningen heeft groot onderhoud plaats gevonden. Over een paar jaar wordt opnieuw bekeken wat er met deze woningen gebeurt. Ik vond het prettig dat de bewoners veel inspraak hadden, ook in de vormgeving van de woning. Ze mochten zelfs meedenken over de indeling in huis.

Door de wijk lopend viel de diversiteit op. Er zijn veel verschillende woningen. Onze Paul Briët woningen laten veel meer samenhang zien. Dat brengt rust. Dit is waardevol. Het was ook goed om letterlijk samen op weg te zijn, elkaar beter te leren kennen.

### **Frits:**

Het was een nuttige leerzame dag. Ik sluit me graag aan bij de conclusies van Ilse, John en Elisabet. Voor mij is de belangrijkste conclusie dat in de Lingewijk geen eenheid is. Er zijn teveel verschillende woningen waardoor een coherent beeld ontbreekt. Dat is juist de kracht van 't Zand. Dat moeten we koesteren. De belangrijkste conclusie is wat mij betreft dat je met samenwerking ver komt, daarmee zijn we goed bezig in 't Zand.

