

'T ZAND SAMEN DE TOEKOMST IN !

woong^{middelburg}goed

Definitief besluit

Complex 201



Onderzoek

Kwaliteiten van de wijk

Toekomst van 't Zand

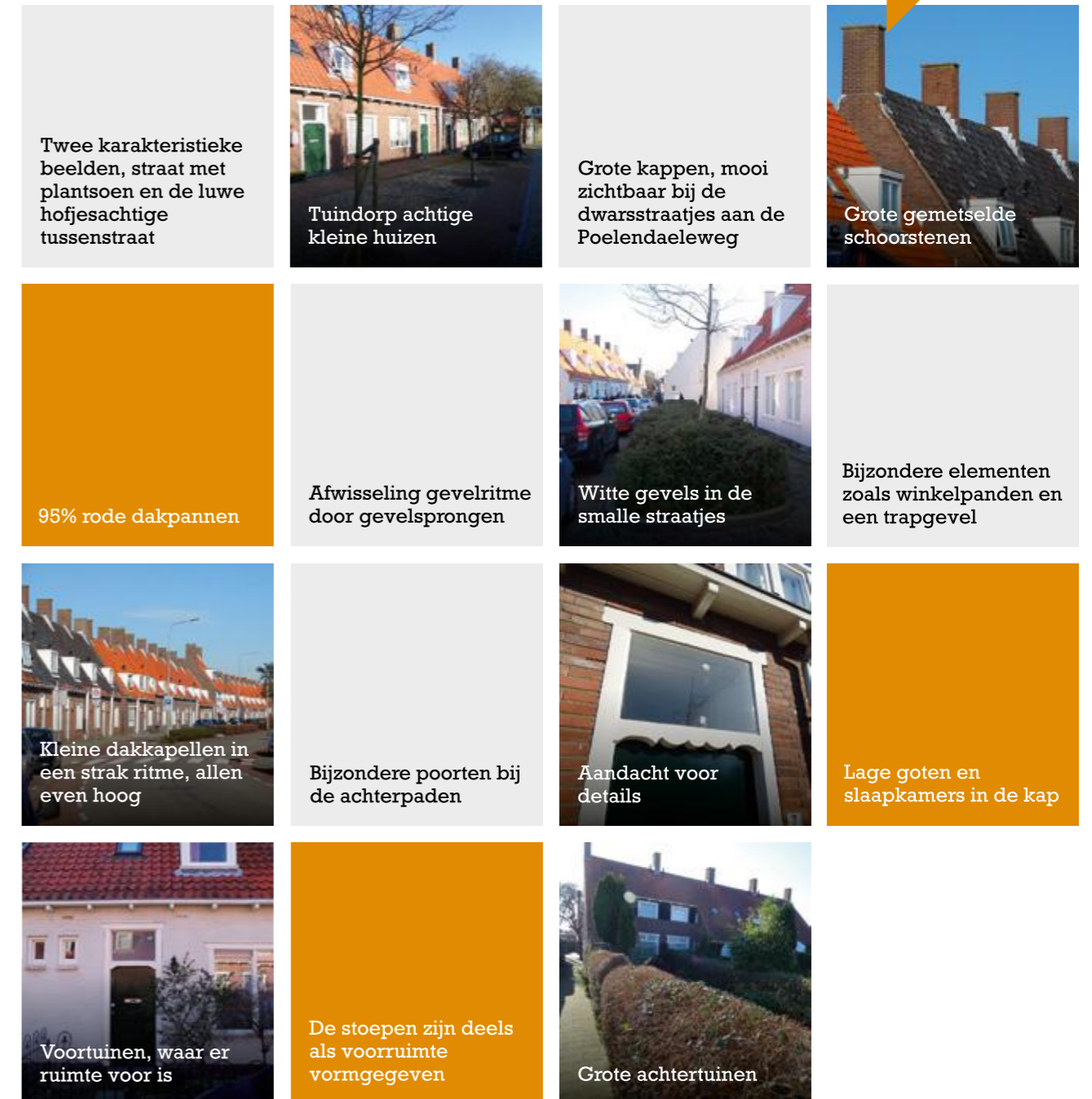
Veel woningen in 't Zand hebben een lange geschiedenis. Ze hebben hun beste jaren achter de rug. Woongood Middelburg gaat de woningen in 't Zand op verschillende manieren moderniseren en een nieuw toekomstperspectief geven. Niets doen is geen optie.

In deze brochure staat meer informatie over ons definitieve besluit over de woningen in 'complex 201'. We gaan 135 woningen aan de Baarsjesstraat, Burgerweidestraat, Langevieleweg en Poelendaeleweg slopen en opnieuw bouwen. De 13 woningen aan de Oude Koudekerkseweg gaan we verder onderzoeken. Daarna nemen we een definitief besluit over deze woningen.

Heeft u vragen over het project? Maakt u zich zorgen over de naderende verhuizing? Of heeft u een goed idee voor de nieuwe woningen? Kom dan langs op ons informatiepunt aan de Langevieleweg 66. Een aantal dagdelen per week is daar een medewerker van Woongood aanwezig om uw vragen te beantwoorden. De actuele openingstijden vindt u op het raam van de woning.

U kunt ook altijd een afspraak maken om op een ander tijdstip langs te komen. U mailt daarvoor naar participatie@woongood.nl. Of bel op maandag tot en met vrijdag tussen 08.30 en 12.00 uur naar 0118 69 17 00. U vindt alle actuele informatie en het sociaal plan op www.woongood.nl/projecten.

Bij alle genoemde bedragen in deze brochure gaan we uit van de prijzen in 2019.



Technische staat van de woningen

	Complex 201 (148 woningen) Baarsjesstraat, Burgerweidestraat, Langevieleweg, Oude Koudekerkseweg, Poelendaeleweg	Complex 202 (26 woningen) Baarsjesstraat, Poelendaeleweg	Complex 206 (48 woningen) De Ruyterstraat, Karel Doormanplein
Zout in wanden	✓		
Asbest	✓		
Slechte kozijnen vanwege materiaalgebruik	✓		
Scheefstand / verzakkingen	✓	✓	✓
Vocht- en schimmelproblematiek	✓	✓	✓
Houten begane grondvloer	✓	✓	✓
Slechte isolatie	✓	✓	✓
Steile trappen	✓	✓	✓
Gehorig	✓	✓	✓
Te smalle goten	✓	✓	✓
Slechte dakaansluitingen	✓	✓	✓
Kleine dakkapel	✓	✓	✓
Kleine wc	✓	✓	✓
Huidige onderhoudskosten / woning / jaar (Gemiddeld Woongood: € 1.133)	€ 2.481	€ 1.981	€ 1.871

Zorgvuldig proces

2016

Verkenning naar energieverbeterprojecten in de wijk door Woongood

2017

Afspraken voor een gezamenlijk onderzoek naar de toekomst van de woningen in de wijk

Februari 2018

Hulshof Architecten onderzoekt de kwaliteit van de wijk en de woningen

Augustus 2018

Oplevering conceptrapportage

Oktober 2018

Second opinion (toetsing rapport)

Oktober 2018

Start opstellen sociaal plan met werkgroep van bewoners

December 2018

Definitief rapport

Januari 2019

Aanvullend onderzoek bodemgesteldheid

Mei 2019

Afronding onderzoeksfase: voorlopig standpunt

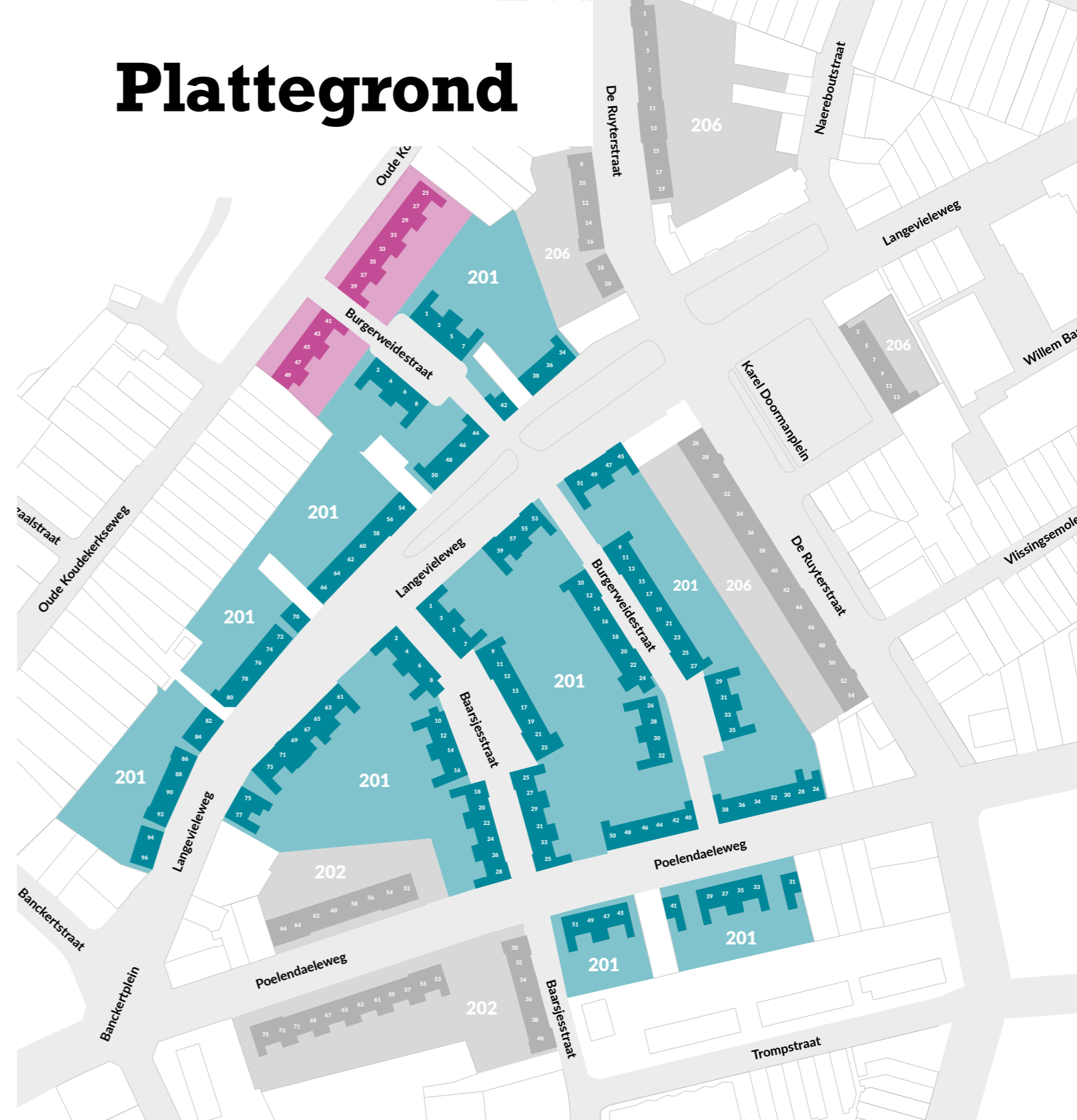
Juli 2019

Gekwalificeerd advies initiatiefgroep

September 2019

Definitief besluit

Plattegrond



- Complex 201. Maatregel: sloop+nieuwbouw.
- 13 woningen aan de Oude Koudekerkseweg: Verder onderzoek naar mogelijkheden voor behoud.
- Complex 202 / 206. Maatregel: Renovatie met energiebesparende maatregelen.



Complex 201

Beleid van Woongoed

- Langevieleweg 34 t/m 38, 42 t/m 50, 54 t/m 66, 70 t/m 96 (alleen even nummers)
- Langevieleweg 45 t/m 77 (alleen oneven nummers)
- Poelendaeleweg 26 t/m 50 (alleen even nummers)
- Poelendaeleweg 31 t/m 41, 45 t/m 51 (alleen oneven nummers)
- Burgerweidestraat 1 t/m 35 (alleen oneven nummer)
- Burgerweidestraat 2 t/m 32 (alleen even nummers)
- Baarsjesstraat 1 t/m 35 (alleen oneven nummers)
- Baarsjesstraat 2 t/m 28 (alleen even nummers)



Groen

- Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B in 2021
- Onze woningen zijn in 2050 volledig CO₂-neutraal
- Bij nieuwbouw en renovatie voldoen we aan de eisen voor 'bijna energieneutrale gebouwen (BENG)'



Gezond

- We willen woningen met een gezond binnenklimaat
- Geen vocht, schimmel en asbest in woningen



Betaalbaar

- Woningen moeten betaalbaar blijven (huur maximaal € 651)

Voor huidige én toekomstige bewoners

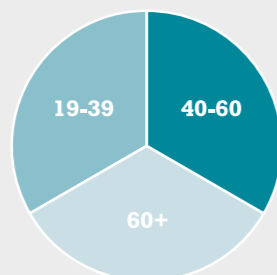
1 Er is steeds meer vraag naar woningen voor 1- en 2 persoons-huishoudens met weinig geld

2 We worden gemiddeld steeds ouder

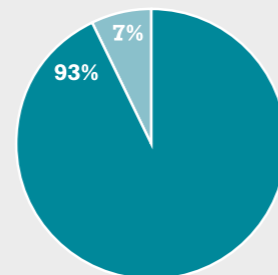
3 Woongoed bouwt woningen die passen bij de behoeften van onze doelgroepen

Huidige samenstelling van de wijk 't Zand

Leeftijd

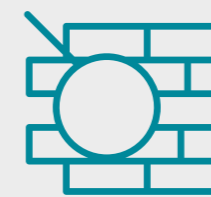


Grootte van de huishoudens



1 en 2-persoons-huishoudens
3+ huishoudens

Wat gaan we doen



Sloop

Huidige woningen verdwijnen



Nieuwbouw

Passende nieuwbouw, waarbij we rekening houden met de kwaliteiten van de wijk

Waarom?

1

Renovatie lost de asbest- en zoutproblematiek niet op

2

Er moeten nieuwe funderingen komen om verzakkingen de komende 50 jaar te voorkomen

3

Renoveren met funderingsherstel is duurder dan nieuwbouw



De voordelen van nieuwbouw

- We bouwen betere, gezonde woningen
- Dat doen we in eenzelfde karakteristieke Tuindorp stijl
- De indeling van de woningen verbetert
- De woningen voldoen aan de laatste voorschriften en bouweisen
- We isoleren de woningen optimaal en u kunt goed ventileren
- We bouwen de woningen op een duurzame manier

Een duurzame woning

BENG-normen
De nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan de BENG-normen voor bijna energieneutrale gebouwen. Die bestaat uit 3 indicatoren:



De energiebehoefte van de woning. Die brengen we terug door:

- uitstekende isolatie van de begane grondvloer, gevels en dak;
- het aanbrengen van HR++ glas of HR+++ glas;
- een goede kierdichting van ramen en deuren;
- de installatie van een energiezuinig CO₂ en/of vochtgestuurd ventilatiesysteem;
- het voorkomen dat energieverspillende aircosystemen noodzakelijk zijn.



Het terugbrengen van brandstofverbruik doen we door:

- het aanbrengen van zonnepanelen;
- gasloos koken;
- bij centrale verwarming gebruik te maken van een alternatieve verwarmingsbron, zoals een warmtepomp.



Hernieuwbare energie in procenten. We voldoen aan de norm die hiervoor (nog) vastgesteld wordt.

Wat gebeurt er met uw woonlasten

Nieuwe huurprijs = huidige huurprijs + € 60

De huurverhoging is gelijk aan de gemiddelde besparing op de energielasten

De huurverhoging van € 60 is afgesproken in het sociaal huurakkoord tussen Woonbond (landelijke vereniging van huurders) en Aedes (vereniging van woningcorporaties).

De Woonbond geeft een positief advies aan huurders om in te stemmen met duurzaamheidsinvesteringen wanneer de te betalen vergoeding is gebaseerd op onderstaande vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen. Deze vergoedingentabel is afgesproken door Aedes en Woonbond.

Huurverhoging bij duurzaamheids investeringen

Van	naar	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 11,-							
A	Besparing energielasten	€ 37,-	€ 26,-						
B	Besparing energielasten	€ 45,-	€ 35,-	€ 10,-					
C	Besparing energielasten	€ 50,-	€ 40,-	€ 13,-	€ 3,-				
D	Besparing energielasten	€ 60,-	€ 50,-	€ 22,-	€ 13,-	€ 10,-			
E	Besparing energielasten	€ 60,-	€ 50,-	€ 24,-	€ 15,-	€ 11,-	€ 2,-		
F	Besparing energielasten	€ 60,-	€ 50,-	€ 24,-	€ 15,-	€ 12,-	€ 2,-	-	
G	Besparing energielasten	€ 60,-	€ 50,-	€ 23,-	€ 14,-	€ 10,-	€ 1,-	-	-

Denkt u met ons mee?

Het komende jaar werken we aan het ontwerp van de nieuwe woningen. We maken ook een verbeterplan voor de openbare ruimte. Heeft u goede ideeën? Die horen we graag!

U kunt zich, als u dat tijdens de inloopbijeenkomst in mei nog niet gedaan heeft, aanmelden voor een van de 3 thema-klankbordgroepen:

- ontwerp nieuwe woningen
- verbetering buitenruimte
- burenhulp (hoe kunnen we elkaar helpen?)

Die vragen we regelmatig om met ons mee te denken over het thema. Daarnaast kunt u altijd uw losse ideeën bij ons kwijt. U mailt daarvoor naar participatie@woongoed.nl. Of loop even binnen bij ons informatiepunt aan de Langevieleweg 66.

Planning vanaf nu

September 2019

Definitief besluit door Raad van Commissarissen Woongoed

26 september 2019

Opening informatiepunt in de wijk aan de Langevieleweg 66

Oktober - november 2019

Nader onderzoek woningen Oude Koudekerkseweg

November 2019

Eerste bijeenkomsten klankbordgroepen

December 2019

Globale planning sloop huizen bekend

Kwartaal 1 2020

Voorlopig ontwerp

Kwartaal 2 2020

Definitief ontwerp

Kwartaal 3 2020

Bestemmingsplanwijziging

Kwartaal 4 2020

Omgevingsvergunning

2e helft 2021

Start realisatiefase (gefaseerd)



Wat kunt u van ons verwachten

Voor huurders die hun huis uit moeten, is een sociaal plan gemaakt. Daarin staat precies waar u recht op heeft. Het plan maakten we in overleg met Huurdersvereniging Middelburg en een werkgroep met bewoners. Een deel is wettelijk verplicht, een deel is aanvullend om u extra tegemoet te komen. U vindt het sociaal plan op de projectpagina van 't Zand op onze website: www.woongoed.nl/projecten.

4 opties:

U kiest voor een energiezuinige nieuwbouwwoning in 't Zand

Optie 1

1

U keert terug naar een nieuwbouwwoning op uw huidige adres

Wordt uw woning gesloopt en wilt u (en kunt u) terugkeren naar uw huidige adres? Of wilt u verhuizen naar een andere nieuwbouwwoning in complex 201 die op dat moment nog niet klaar is? Dan verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning totdat uw nieuwbouwwoning klaar is.

Wat u zelf moet doen

- Een persoonlijk gesprek met Woongoed voeren, over uw woonwensen en mogelijkheden.

U krijgt van Woongoed

- Een verhuisvergoeding van ruim € 7.100, plus € 1.000 extra omdat u twee keer moet verhuizen.
- Een tijdelijke gestoffeerde wisselwoning in 't Zand, maar u neemt wel uw eigen spullen mee.
- Gelijke kosten voor de wisselwoning.
- Een energiezuinige nieuwbouwwoning, behang- en stoffeerklaar opgeleverd.
- Een maand overbrugging, zonder dubbele lasten. Om uw nieuwe woning in te richten.
- Een ontzorgpakket (tegen betaling) met de keuze uit o.a. een verhuisservice, schilder, hovenier en/of klusjesman.
- De oude huurprijs + € 60, als afgesproken in het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. De huurverhoging verdient u terug door besparing op de energierekening.

Optie 2

2

U verhuist direct door naar een nieuwbouwwoning in 't Zand

Wordt uw woning pas in een latere fase gesloopt? Dan is dit een optie. In de tussentijd blijft u in uw huidige woning. U verhuist van daaruit direct door naar een beschikbare nieuwbouwwoning.

Wat u zelf moet doen

- Een persoonlijk gesprek met Woongoed voeren, over uw woonwensen en mogelijkheden.

U krijgt van Woongoed

- Een verhuisvergoeding van ruim € 7.100
- Een energiezuinige nieuwbouwwoning, behang- en stoffeerklaar opgeleverd.
- Een maand overbrugging, zonder dubbele lasten. Om uw nieuwe woning in te richten.
- Een ontzorgpakket (tegen betaling) met de keuze uit o.a. een verhuisservice, schilder, hovenier en/of klusjesman.
- De oude huurprijs + € 60, als afgesproken in het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. De huurverhoging verdient u terug door besparing op de energierekening.

Wanneer moet u precies uw huis uit?

Dat weten we nu nog niet. De sloop van de eerste woningen start op zijn vroegst 2e helft 2021. Eind van dit jaar is de sloopfasering bekend. U krijgt minimaal 1,5 jaar voordat u uw huis uit moet een officiële brief met de sloopdatum. Op dat moment gaat ook het sociaal plan voor u in. Zo heeft u genoeg tijd om alles goed te regelen.



Omdat uw huis gesloopt wordt, komt u met voorrang in aanmerking voor een nieuwe woning of andere woning.

U kiest ervoor om niet meer te blijven wonen in 't Zand

Optie 3

3

U verhuist naar een andere woning van Woongoed in een andere wijk

U wilt niet terugkeren naar de wijk maar wel naar een andere passende woning van Woongoed.

Wat u zelf moet doen

- Een persoonlijk gesprek met Woongoed voeren, over uw woonwensen en mogelijkheden.
- Zelf actief zoeken naar een andere beschikbare woning die past bij uw huishoudgrootte en inkomen.

U krijgt van Woongoed

- Een verhuisvergoeding van ruim € 7.100
- Voorrang op andere woningzoekenden bij de zoektocht.
- Hulp bij de zoektocht als u na 9 maanden nog geen woning gevonden heeft.
- Een maand overbrugging, zonder dubbele lasten. Om uw nieuwe woning in te richten.
- Een ontzorgpakket (tegen betaling) met de keuze uit o.a. een verhuisservice, schilder, hovenier en/of klusjesman.
- Uw nieuwe huurprijs berekenen we op basis van de oude huurprijs. De huur van uw oude woning wordt gedeeld door het aantal woningwaarderingpunten van uw oude woning. Deze puntprijs wordt gebruikt om de huur van de nieuwe woning vast te stellen. Puntprijs = huurprijs oude woning gedeeld door aantal punten oude woning. Nieuwe huurprijs = aantal punten nieuwe woning x puntprijs

Optie 4

4

U verhuist naar een andere woning die niet van Woongoed is

U wilt niet terugkeren naar de wijk en verhuist naar een andere koop- of huurwoning die niet van Woongoed is.

Wat u zelf moet doen

- Een persoonlijk gesprek met Woongoed voeren, over uw woonwensen en mogelijkheden.
- Zelf actief zoeken naar een andere beschikbare woning die past bij uw huishoudgrootte en inkomen.

U krijgt van Woongoed

- Een verhuisvergoeding van ruim € 7.100
- Hulp bij de zoektocht als u na 9 maanden nog geen woning gevonden heeft.



