



Nieuwsbrief Tuinstraatkwartier

juni 2020

Met een fleurige persoonlijke kaart lieten we u onlangs weten dat we aan u denken in deze coronatijd. Ook kondigden we aan dat u snel bijgepraat zou worden over de ontwikkeling van het toekomstplan van uw buurt. We zijn blij dat we in de afgelopen periode stappen hebben kunnen zetten waardoor dit project weer in beweging is gekomen. In deze uitgebreide nieuwsbrief leest u daar meer over.

Onderwerpen in deze nieuwsbrief:

- Nieuw gezicht
- Opfrissen samenwerking
- Marktrapport
- Voorkeur sloop/nieuwbouw
- Concept toekomstplan
- Hoe lang gaat het project duren?
- Actiever sociaal beheer
- Vergoeding vroegtijdig verhuizen en medische urgentie

Nieuw gezicht

Het project Tuinstraatkwartier heeft een nieuwe SSW-projectmanager: Martin van Dolderen. Begin dit jaar heeft Ronald Hofstede het besluit moeten nemen zijn taken over te dragen. Doordat zijn werkzaamheden voor het duurzaamheidsprogramma van SSW toenamen, kon hij tot zijn spijt niet meer voldoende tijd en aandacht besteden aan het project Tuinstraatkwartier.



Martin van Dolderen is door SSW ingehuurd als projectmanager voor het Tuinstraatkwartier.

Martin is 60 jaar en heeft 30 jaar ervaring in projectontwikkeling en woningbouw. Zowel in de vrije sector, de sociale sector als in zorgvastgoed.

“Ik kijk er erg naar uit om samen met u en de gemeente De Bilt te werken aan een geslaagde vernieuwing van Tuinstraatkwartier. Met mooie woningen in een fijne buurt om te wonen.”

Opfrissen samenwerking

In de afgelopen jaren hebben we regelmatig overleg gehad met de bewonerscommissie en de gemeente over de toekomst van het Tuinstraatkwartier. Eind vorig jaar moesten we bij deze gesprekken vaststellen dat er verschillen van inzichten zijn. Door diverse personeelwisselingen was niet iedereen goed op de hoogte van de afspraken uit het verleden.

Duidelijkheid bij alle partijen is een voorwaarde voor een voorspoedig verder verloop van de planontwikkeling van uw buurt. Daarom hebben we intern, met de gemeente en met de bewonerscommissie gesprekken gevoerd over de samenwerking. Wat zijn ieders rollen, taken en verantwoordelijkheden? Ook de komende tijd blijven we hierover in gesprek.

Verder hebben we met de gemeente vaker overleg over de plantontwikkeling.

Marktrapport

Om de juiste keuzes voor de toekomst te maken, heeft bureau Companen voor SSW een marktonderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek moest antwoord geven op de vraag: voor welke huishoudens moeten er nu en in de toekomst betaalbare woningen beschikbaar zijn? Welke typen woningen horen daarbij? Wat zijn de verhuisbewegingen in de buurt? Hoe zijn de bewonersgroepen samengesteld? Wat zijn de inkomens en de huurprijzen?

Ook de uitkomsten van het woonwensenonderzoek van een aantal jaren geleden zijn betrokken bij het onderzoek.



De conclusie van het marktonderzoek is dat er een variatie aan huurwoningen gewenst is in het nieuwe Tuinstraatkwartier.

Van 2-kamer appartementen (40m² - 60m²) tot eengezinswoningen (>100m²) met een tuin.

Om tot op hoge leeftijd in de woning te kunnen blijven wonen, is er ook behoefte aan appartementen met liften.

Voorkeur voor sloop/nieuwbouw

Tot nu toe hebben we met u als bewoners vooral gesproken over een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw. Om tot een goed afgewogen beslissing te komen, hebben we diverse scenario's doorgerekend.

Mede op basis van deze berekeningen heeft SSW een duidelijke voorkeur voor volledige sloop/nieuwbouw. Vanwege de slechte bouwtechnische kwaliteit van de meeste woningen.

Zoals ook uit het marktrapport blijkt, is er nu en in de toekomst in uw buurt behoefte aan diverse typen goede, betaalbare en energiezuinige woningen. Die voldoen aan de actuele wettelijke normen voor onder meer grootte, energieverbruik, brandveiligheid en inbraakveiligheid. Zelfs met ingrijpende en zeer kostbare renovaties, kunnen we deze woningkwaliteit niet realiseren.

De scenario's zijn ook besproken met de bewonerscommissie en de gemeente en alle partijen hebben nu een voorkeur uitgesproken voor totale sloop/nieuwbouw.

Over de aanpak van woningen Jasmijnstraat 3 t/m 37 zijn we nog in overleg met de gemeente. De keuze voor het sloop/nieuwbouw scenario gaan we nu verder uitwerken.

Concept toekomstplan

Op basis van de uitkomsten van het marktrapport, de wensen van de gemeente en van SSW is het concept stedenbouwkundig plan aangepast. Dit hebben de stedenbouwkundigen van zowel SSW en de gemeente samen gedaan. Door deze samenwerking verwachten we dat het project nu kan gaan versnellen.

Uitgangspunt is en blijft het tuindorp karakter van de wijk. Met relatief veel groen, hagen en twee langzaam-verkeer routes met brede groenstroken. Er komt tenminste hetzelfde aantal huurwoningen terug. Daarbij denken we naast eengezinswoningen ook aan appartementen van twee woonlagen en een kap. En op enkele plekken

drie woonlagen en een kap. Doordat in een hoger gebouw meer woningen van de lift gebruik kunnen maken, wordt dit financieel haalbaar. Tot nu toe hebben we steeds gezegd dat dit te kostbaar zou zijn.

Op dit moment ligt dit aangepaste concept stedenbouwkundig plan bij de bewonerscommissie voor een reactie.

Nadat we deze reactie hebben ontvangen, gaan de stedenbouwkundigen de diverse woningtypen intekenen. Zodra deze uitwerking klaar is, leggen we het voor aan de bewonerscommissie. Daarna kunnen we het stedenbouwkundig plan met u als huurders delen.

We streven ernaar voor het einde van dit jaar hiervoor een bewonersavond te organiseren.

Hoe lang gaat het project duren?

Het toekomstplan van uw buurt krijgt nu vorm. Welke stappen moeten daarna nog worden gezet, voordat we daadwerkelijk aan de slag kunnen gaan?

Stappen	Data / Termijnen
Sociaal Plan opstellen	Start voor zomer 2020
Reactie bewonerscommissie op Stedenbouwkundig Plan	Voor zomer 2020
Bewonersbijeenkomst	4 ^e kwartaal 2020
Omwonenden bijeenkomst	4 ^e kwartaal 2020
Start bestemmingsplanprocedure (nodig vanwege herinrichting wijk)	4 ^e kwartaal 2020 (duur ca 1 jaar) gereed 4 ^e kwartaal 2021
Schets Ontwerp	4 ^e kwartaal 2020
Voorlopig Ontwerp	1 ^e kwartaal 2021 (inclusief gekwalificeerd advies bewonerscommissie)
Start draagvlakmeting bewoners	2 ^e kwartaal 2021
Definitief Ontwerp	2 ^e kwartaal 2021
Sloopbesluit	2 ^e /3 ^e kwartaal 2021
Aanvraag omgevingsvergunning	4 ^e kwartaal 2021
Peildatum / Start stadsvernieuwingsurgenties	4 ^e kwartaal 2021/ 1 ^e kwartaal 2022 (duur 18 maanden)
Start sloop/nieuwbouw huurwoningen Tuinstraatkwartier	2023

Uit dit schema blijkt dat bouwplannen trajecten zijn met een lange doorlooptijd.

Elk traject is afhankelijk van diverse verschillende partijen en complexe procedures.



Waar mogelijk proberen we te versnellen. Duidelijk is wel dat het nog wel even duurt voordat de eerste fase van de vernieuwing van uw buurt kan starten.

Let op! Aan dit planningsschema kunnen geen rechten worden ontleend.

Bovenstaand stappenplan is een indicatie. De werkelijke planning wordt bepaald door de besluitvorming door SSW, college van B&W en de gemeenteraad.

Actiever sociaal beheer

Uw buurt verandert, ook doordat woningen die leegkomen tijdelijk worden verhuurd.

SSW vindt het belangrijk dat u wel veilig en prettig kunt blijven wonen. Dat is niet altijd makkelijk. Zeker nu we in deze coronatijd zoveel mogelijk thuis moeten blijven.

SSW gaat daarom voor uw buurt een coördinator leefbaarheid aanstellen. Ook zal wijkbeheerder Johan Potters vaker in de wijk te zien zijn. Voor een gesprekje met bewoners en om snel te kunnen handelen bij overlastsituaties.

Heeft u een vraag over leefbaarheid? Dan ontvangen wij die graag telefonisch (030 220 58 33) of per e-mail via tuinstraatkwartier@ssw.nl.

Vergoeding vroegtijdig verhuizen en medische urgentie

Zoals u in eerdere nieuwsbrieven hebt gelezen, kunt u een vergoeding ontvangen als u nu al wilt verhuizen en niet wilt of kunt wachten op een nieuwe woning in uw buurt.

Wat houdt de verhuisregeling bij vroegtijdig verhuizen in?

- U komt in aanmerking voor de 'vergoeding vroegtijdig verhuizen', wanneer u gaat verhuizen voordat het Sociaal Plan is vastgesteld, uw woning schriftelijk is opgezegd bij SSW en de vooropname door de wijkopzichter heeft plaatsgevonden. De vergoeding bedraagt € 1500,-.
- Daarnaast kunt u € 500,- ontvangen als 'vergoeding verhuisservice'. U kiest zelf waar u deze vergoeding voor wilt inzetten. Denk bijvoorbeeld aan hulp bij het schoonmaken van uw woning of extra handjes bij de verhuizing.
- Wilt u geen gebruik maken van de vergoeding verhuisservice?

Dan kunt u er ook voor kiezen het totaalbedrag (€ 2.000,-) ineens te ontvangen.

Dit bedrag wordt dan aan u uitgekeerd zodra u uw oude woning hebt opgeleverd volgens de afspraken die u met de wijkopzichter had gemaakt.

Verhuizen om gezondheidsredenen met behoud terugkeergarantie?

Omdat het nog wel even duurt voordat de herstructurering echt begint, heeft SSW de regeling vroegtijdig verhuizen uitgebreid voor bewoners die om gezondheidsredenen moeten verhuizen.

- Heeft u gezondheidsklachten en moet u om die reden naar een andere woning verhuizen? Dan kunt u in aanmerking komen voor een medische urgentie. Deze kunt u aanvragen bij de gemeente De Bilt.
- Bij toekenning ontvangt u de algemene vergoeding voor vroegtijdig verhuizen van € 2.000,- (€ 1.500 / € 500). Ook behoudt u de garantie dat u terug mag keren in het Tuinstraatkwartier.

Voor de goede orde: u komt dan niet meer in aanmerking voor de reguliere wettelijke verhuiskostenvergoeding bij sloop/nieuwbouw.

Wilt u in het Tuinstraatkwartier blijven wonen tot de herstructurering start?

- Dan kunt u in aanmerking komen voor de reguliere wettelijke verhuiskostenvergoeding bij sloop/nieuwbouw van € 6.253,- (prijsspeil 2020).
- Deze vergoeding wordt alleen uitgekeerd aan de bewoners die na de peildatum vertrekken. Op dat moment treedt het Sociaal Plan in werking en gaan de stadvernieuwingsurgenties van start. Dit is circa 18 maanden voor het begin van de werkzaamheden.

TIP:

Overweegt u te verhuizen naar een woning met zorg? Neem dan contact op met het servicepunt van De Bilthuysen over de mogelijkheden: www.debilthuysen.nl / 030 274 78 00.

Wilt u verhuizen naar een aanleunwoning in de regio? Dan kunt u over de mogelijkheden informatie opvragen bij Woonzorg Nederland: www.woonzorg.nl / 088 921 0398.





Contact

Heeft u een vraag? Dan kunt u contact opnemen met het **projectteam Tuinstraatkwartier** van SSW via telefoonnummer 030 220 58 33 of e-mailadres Tuinstraatkwartier@ssw.nl.

Ook kunt u in uw wijk met eventuele vragen terecht bij de **bewonerscommissie Tuinstraatkwartier** via bewonerstuinstraatkwartier@gmail.com.

