

Overzicht vragen en antwoorden bijeenkomst Participatiegroep Gebiedsvisie Geleen-Zuid en Kluis d.d. 11 mei 2015, gemeenschapshuis 't Plenkhoes te Geleen.

Doel bijeenkomst 11 mei 2015:

Presentatie en informatie voor de deelnemers Participatiegroep over:

- Het concept Wijkontwikkelingsplan (deel 3 uit de Gebiedsvisie Geleen-Zuid/Kluis)

Programma:

- Duo-interview Ton Mans, directeur ZOwonen en wethouder Ruud Guyt.
- Toelichting onderdelen concept Wijkontwikkelingsplan.
- Vragen en suggesties
- Planning vervolgtraject

Samenvatting Duo-interview:

Vragen aan wethouder Ruud Guyt

1. Waarom is het noodzakelijk dat er een wijkontwikkelingsplan komt?

De bevolkingscijfers en prognoses laten een sterke vergrijzing zien, een ontgroening en een krimp van het aantal bewoners in de Westelijke Mijnstreek. Dit kan leiden tot leegstand van woningen aan de ene kant doordat de woningvraag daalt maar ook omdat er een vraag is naar een ander soort woningen.

Het ontstaan van grotere leegstand in een kleiner gebied kan aanleiding zijn dat er verpaupering optreedt en de leefbaarheid achteruit gaat. De leefbaarheid in Geleen Zuid en Kluis willen we in ieder geval niet laten verslechteren en indien mogelijk zelfs verbeteren.

2. Welke rol heeft de gemeente precies in het proces?

De gemeente heeft slechts een beperkte invloed op de leegstand. Zelfs via mogelijk vast te stellen beleid is deze invloed beperkt. De gemeente heeft wel redelijk wat invloed op de openbare ruimte. In Geleen Zuid en Kluis heeft ZOwonen een groot aantal woningen in de eigendom. ZOwonen kan heeft tav haar bezit natuurlijk wel grote invloed op wat hier mee te doen. Daar waar ZOwonen aanpassingen doet (sloop en nieuwbouw) zal ook de aansluitende openbare ruimte aangepast moeten worden. Hier hebben gemeente en ZOwonen elkaar nodig. Daarom is een plan waar zowel gemeente als ZOwonen het over eens zijn van groot belang voor het slagen van de nodige veranderingen.

Daarnaast is het wettelijk zo geregeld dat de gemeente en ZOwonen (en alle woningcorporaties) prestatieafspraken moeten maken tav het aandeel sociale woningbouw. De gemeente controleert de woningcorporaties of zij zorgdragen dat er voldoende goedkope huurwoningen zijn van voldoende kwaliteit. Het wijkontwikkelingsplan is eigenlijk de onderbouwing van dergelijke prestatieafspraken.

3. Op welke wijze vindt duidelijke betrokkenheid en de inbreng plaats van wijkbewoners, ondernemers, bewoners- en ondernemersorganisaties en andere wijkorganisaties?

- Allereerst informeert de gemeente hen ten aanzien van de problemen die er mogelijk op ons afkomen.
- Vanuit de klankbord/participatie-groep is er een duidelijk input vanuit bewoners geweest over welke problematieken er spelen in de wijk. (Urgentiekaart)
- In de klankbord/participatie-groep zaten vertegenwoordigers uit de Hoogbouwcommissie, Wijkplatform en de Huurders vereniging Geleen.
- Omdat er zich weinig overige stakeholders aangemeld hebben voor de informatiebijeenkomst in 2014 en de klankbordgroep is op 22 april j.l. nogmaals een

informatiebijeenkomst georganiseerd om alle overige stakeholders (40 stuks) in georganiseerd verband bij te praten. Het is nogmaals nadrukkelijk verzocht deel te nemen aan de participatiegroep.

- Door de input van de participatiegroep en alle andere belanghebbenden wordt getracht het WOP verder te verbeteren en tot een breed gedragen stuk te komen.

4. Hoe verbeter je de leefbaarheid in de wijk?

- Hou het opgeruimd
- Hou het verzorgd
- Veilig buurten team/Buurt preventieteam
- Maak duidelijke afspraken over de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Bestrijd overlast
- Bestrijd criminaliteit
- Voorkom leegstand. Leegstand biedt ruimte aan verpaupering en verloedering
 - o Plekken voor drugsgebruik
 - o Plekken voor graffiti
 - o Plekken voor vandalisme
 - o Slechte sociale controle mogelijk
- Verbeter de sociale cohesie
- Tracht samen met elkaar op te trekken
- Via het wijkgericht werken

Vragen aan Directeur-bestuurder ZOwonen, Ton Mans

1. Wat betekent dit voor de huurders van ZOwonen en hun woningen (afwegingen)

Zoals de wethouder al aangaf hebben krimp en vergrijzing nogal wat gevolgen.

En daar willen we op voorbereid zijn.

Het betekent dat ZOwonen heeft gekeken naar de mogelijkheden die er zijn om de mensen die graag wonen in de wijk, en hier willen blijven wonen, ook in de toekomst een geschikte woning te bieden. Het gaat daarbij vooral om ouderen en kleinere (1 à 2 persoons) huishoudens.

Dit doen we door de eerste jaren voornamelijk woningen te renoveren, o.a. het toegankelijker maken van bestaande woningen. De woningen waar er straks teveel van zijn en waar leegstand dreigt, willen we de komende 15 jaar weghalen, slopen dus.

Nu zijn er voornamelijk galerijflats en portieketagewoningen zonder lift. Maar we willen ook graag andere woningen aanbieden.

We halen dus van de woningen waar straks veel minder vraag naar is een aantal weg en maken zo ruimte voor woningen waar mensen dan wel behoefte aan hebben.

Zoals patiowoningen met alle voorzieningen als woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond, maar ook appartementen met een lift en eengezinswoningen.

2. Welke kansen biedt dit voor bewoners?

Zoals gezegd kunnen ouderen langer in de wijk blijven wonen, maar willen we voor de gezinnen ook meer keuze in wijk. Nu hebben ze alleen de keuze uit een portiek-etagewoning of galerijflat. Straks kunnen ze ook kiezen voor een eengezinswoning met tuin.

Het gevarieerdere woningaanbod biedt dus niet alleen voor ouderen meer kansen in de wijk.

3. Hoe gaat het nu verder?

Het kanteljaar is 2025. Vanaf 2025 nemen het inwoneraantal en het aantal huishoudens af. Daardoor neemt de vraag naar portieketagewoningen zonder lift en galerijflats vanaf 2020 aanzienlijk af. Op dat moment dreigt leegstand en halen we een aantal hoogbouwflats en portieketagecomplexen weg en bouwen we passende woningen, zoals de patiowoningen, eengezinswoningen en appartementen met lift terug.

De plannen zijn overigens niet in “beton” gegoten. Gelet op de lange doorlooptijd en mogelijke veranderingen in deze toekomstige tijd ligt het voor de hand om de plannen goed te evalueren en te monitoren en zo nodig aan te passen.

4. Wat kunnen de bewoners nu van ZOwonen verwachten?

We realiseren ons heel goed dat vooral het bericht dat je woning wordt gesloopt heel ingrijpend is. Het is niet een woning, het is iemands thuis. We gaan deze bewoners tijdig informeren, alle vragen beantwoorden en hen verder helpen. Er zijn een heel aantal regelingen waarvoor ze in aanmerking komen. Niet alleen financieel, maar ook in de keuze van een andere woning en de voorrang die ze dan krijgen.

Voor ZOwonen staat een ding voorop: voor onze huurders willen we een goede en passende woning, nu en in de toekomst.

Onderstaand een samenvattend overzicht van de vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze presentatie/toelichting.

Vraag:

Hoe regel je als ZOwonen een tijdelijke woning (wisselwoning) als op dit moment alle woningen bewoond zijn?

Antwoord :

Hiervoor zijn een aantal woningen in de Lienaertsstraat te gebruiken (nu Maximus leegstandsbeheer), er staan altijd een paar woningen leeg (frictieleegstand), en gemiddeld 10% van de woningen muteert per jaar (mensen die verhuizen) en komen dus vrij.

Vraag/opmerking:

Besteed aandacht bij het verhuisplan aan bewoners die in de schulden zitten.

Antwoord:

Er is onlangs een nieuw Sociaal Plan vastgesteld. (tot stand gekomen na overleg met de Huurdersbelangenvereniging).

In dit plan is ook een regeling opgenomen die erin voorziet dat voor dergelijke gevallen individuele begeleiding (tevens in overleg met netwerk-partners) mogelijk is.

Vraag:

Vanaf wanneer moeten mensen gaan verhuizen, bijvoorbeeld in het geval van de Wagenaarflat waarvan de sloop in 2027 is voorzien?

Antwoord:

De verhuizing is afhankelijk van het moment waarop ZOwonen het sloopbesluit neemt. Wanneer het sloopbesluit is genomen, rekent ZOwonen op zo'n 3 jaar om de bewoners in alle rust te laten verhuizen. Wanneer alle woningen leeg staan kan ZOwonen binnen 2 maanden slopen en duurt het op zo'n plek ca. 1 jaar voordat er nieuwbouw is gerealiseerd.

Dit betekent dat er altijd gerekend moet worden met een doorlooptijd van ca. 4 jaar vanaf sloopbesluit tot eerste oplevering van de nieuwe woningen. Dit is gemiddeld op basis van ervaringen met andere, vergelijkbare projecten.

Vraag

Bij het leegkomen van de woningcomplexen kan de problematiek van leegstand/verpaupering optreden, hoe gaat ZOwonen daar mee om en stopt ZOwonen dan met het onderhoud?

Antwoord:

Nee, daar waar op termijn sprake is van sloop, gaat noodzakelijk onderhoud gewoon door. ZOwonen werkt al jaren samen met Maximus (leegstandsbeheerder). Zij plaatsen mensen in een woning met een tijdelijke overeenkomst. Er vindt vooraf een screening plaats.

Uitgangspunt van tijdelijke bewoning is dat bewoners ook weer snel moeten kunnen vertrekken als de woningen worden gesloopt.

Mocht er ondanks zorgvuldige screening toch sprake zijn van overlast in welke vorm dan ook dan ontbindt Maximus de overeenkomst met de tijdelijke huurder.

Op basis van het leegstandsbeheer wordt dus getracht om zoveel mogelijk overlast/verpaupering te voorkomen.

Vraag:

Hoe is de bereikbaarheid tijdens de sloop en nieuwbouw en wordt de infrastructuur aangepakt?

Antwoord:

De bereikbaarheid blijft gewaarborgd. Tijdens de werkzaamheden worden in principe geen wegen afgesloten.

Bij de uitwerking van de renovatieplannen zal de aanpassing van de infrastructuur beperkt zijn.

Er vindt afstemming plaats met de gemeente wat betreft het mogelijk kunnen aansluiten op reeds geplande onderhoudswerkzaamheden (bv riolering) e.d. aan de openbare ruimte.

Vraag/opmerking:

De balkons van de portieketagewoningen aan de Eberhardstraat worden binnenkort opgeknapt.

Is het mogelijk om deze werkzaamheden te combineren met het kunnen opknappen van balkons van de VVE appartementen aan de Jos Klijnenlaan?

Antwoord:

ZOwonen geeft aan dat het mogelijk is om met haar contact op te nemen voor het verstrekken van informatie over het plan van aanpak voor het onderhoud van de balkons van de woningen aan de Eberhardstraat.

Vraag:

Komt er nu een apart complex uitsluitend voor ouderen, bijvoorbeeld de Jos Klijnenflat?

Antwoord:

Nee, het is de bedoeling dat er een gedifferentieerd aanbod van woningen voor zowel jongeren als ouderen beschikbaar blijft.

De Jos Klijnenflat wordt geschikt gemaakt voor ouderen maar hier kunnen ook andere doelgroepen terecht.

Vraag:

Zijn er al tekeningen van de nieuwbouw in te zien.

Antwoord:

Nee, maar straks bij de voorbereiding van de nieuwbouwplannen zal ook de Participatiegroep betrokken worden.

Vraag/opmerking:

Bij de (noodzakelijke) keuze voor een andere huurwoning zal met name ook de hoogte van de huur in de andere woning van belang zijn omdat de huur van nieuwbouw in de meeste gevallen hoger zal zijn.

Antwoord:

Huurders met een laag inkomen ontvangen huurtoeslag. Hoe lager je inkomen, hoe hoger de huurtoeslag. Energiekosten vormen nu al, maar zeker in de toekomst een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Hier houdt ZOwonen rekening mee door nieuwe woningen steeds energiezuiniger te bouwen. Hierdoor zijn de energiekosten van nieuwbouwwoningen lager dan van bestaande bouw en zo blijven de woonlasten als geheel betaalbaar voor de primaire doelgroep.

Vraag:

Hoe hoog wordt de nieuwbouw van de appartementen.

Antwoord:

Dit is nog niet bekend, zoals aangegeven moeten de nieuwbouwplannen nog uitgewerkt worden.

Vraag:

Hoe groot is de investering van ZOwonen?

Antwoord:

De investering van ZOwonen voor het gehele plan (sloop, nieuwbouw en renovatie) bedraagt ruimt 90 miljoen euro.

Vraag:

Hoe kom ik in aanmerking voor een nieuwe woning in de wijk als mijn woning gesloopt gaat worden?

Antwoord:

Wanneer er een sloopbesluit is genomen dan bespreekt ZOwonen vooraf wie er wil terugkeren. Of dat ook kan is natuurlijk ook afhankelijk van wat er aan nieuwbouw komt en of deze past bij de woonwensen van de betreffende bewoners.

Op basis van het sloopbesluit wordt men ingeschreven als woningzoekende met een voorrangscade. Men kan dan reageren op de woningen op website van ZOwonen, in Geleen-Zuid of daarbuiten. Men heeft dan voorrang op de reguliere woningzoekenden binnen het bestand van ZOwonen.

Mochten er meer kandidaten reageren met een voorrangscade, dan geldt de opgebouwde woonduur. Deze is bepalend in de volgorde van toewijzing

Vraag:

Wanneer wordt met de uitvoering van de plannen gestart?

Antwoord:

Belangrijkste stap de komende tijd is samen aan de slag gaan met planontwikkeling. De gebiedsvisie is definitief wanneer deze aan het einde van het jaar wordt vastgesteld door de gemeenteraad en de Raad van Commissarissen van ZOwonen. Dan volgt de

besluitvorming op complexniveau door ZOwonen en het nieuwbouwprogramma. Daarna kan pas de uitvoering beginnen. De gehele operatie is nu voorzien tot en met 2030. In het wijkontwikkelingsplan is een tijdsplanning voor de verschillende deelprojecten opgenomen. Het voornemen is in ieder geval te beginnen in het hart, rondom het winkelcentrum in 2019.

Tenslotte planning vervolgtraject

- Eerst nu informele inspraak, alle opmerkingen waar we het samen over eens zijn kunnen we nu opnemen in het concept-plan.
- Juni-augustus formele inspraak (zienswijzen) aangepaste concept plan.
- September-oktober college, met eventuele aanpassingen nav de formele zienswijzen
- November raadscommissie
- December vaststelling raad
- Daarna uitvoering