

Informatieboekje 8 oktober 2020

Plan De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk



Inleiding

Op 8 oktober presenteerde Mijande Wonen samen met de bewonerscommissie en Beltman Architecten de eerste lijnen van het nieuwe plan. De woonwensen van de bewoners en uitgangspunten van Mijande Wonen zijn de basis voor dit plan.

In dit informatieboekje vindt u de informatie die wij tijdens de informatiemarkt hebben gedeeld. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Verkaveling (grond en woningtypen)
- Huurprijs
- Woningtoewijzing
- Woningtypen

Tijdens de informatiemarkt ontvingen de aanwezige bewoners een vragenlijst met een aantal vragen. De antwoorden nemen wij mee bij de verdere uitwerking. Was u niet aanwezig bij de informatiemarkt? Of heeft u de vragenlijst nog niet ingevuld en ingeleverd? U vindt het vragenformulier los ingevoegd in dit informatieboekje. U kunt het formulier opsturen met de antwoordenvolp. Graag voor 17 oktober!

Het plan



Het stedenbouwkundig plan voor de Oale Bouw gaat over de sloop van 137 woningen en nieuwbouw van 128 woningen. Bij het ontwerp is het bestaande karakter van de wijk uitgangspunt. De wijk kenmerkt zich door lange straten met 2-onder-1-kap-woningen. In het plan vormen deze 2-onder-1-kap-woningen de basis van de wijk.

Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod én voor de betaalbaarheid van het plan, zijn aan het plan ook rijwoningen toegevoegd. De korte rijtjes met rijwoningen worden ten opzichte van de 2-onder-1-kap-woningen verder van de straat (naar achteren) geplaatst. Hierdoor blijft het straatbeeld bepaald door de 2-onder-1-kap-woningen en ontstaat er ruimte voor een groen pleintje met plek voor bomen en parkeren. Daarnaast is aan het plan nog een andere manier van wonen toegevoegd: het wonen aan een hofje. In de Borggrevestraat is een hofje met 10 2-onder-1-kap-woningen ontworpen.

Het totale plan bestaat uit de realisatie van 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 8 bouwkvavels voor de verkoop. In de wijk komen drie typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nultredenwoningen.

Huurprijzen

In de uitgangspunten van Mijande Wonen zijn streefhuren genoemd. De bewonerscommissie De Oale Bouw en ook veel bewoners, vinden deze huur te hoog. Samen hebben wij daarom besloten dat er een korting wordt gegeven op de streefhuur voor de huidige bewoners in De Oale Bouw met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Type woning:	Streefhuur – korting:	Huurprijs:
Eengezinswoningen	€ 737,14 (prijspeil 2020) - € 120,00	= € 617,14
Levensloopbestendige woningen	€ 663,40 (prijspeil 2020) - € 90,00	= € 573,40
Nultredenwoningen	€ 619,01 (prijspeil 2020) - € 50,00	= € 569,01

3 jaar huurgewenning

U betaalt deze nieuwe huurprijs niet direct. Uw huidige huurprijs groeit in 3 jaar tijd in 3 gelijke stappen naar de nieuwe huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging gaat in op 1 juli na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

Bewoners die vertrekken uit de wijk

Bewoners die vertrekken uit De Oale Bouw betalen de streefhuur van de nieuwe woning. Deze regel gaat in op 1 januari 2021. Bij een streefhuur onder de € 619,01 geldt geen huurgewenning.

- Bij een streefhuur tussen de € 619,01 en € 737,14 geldt een huurgewenningsperiode van 3 jaar.
- Bij een streefhuur boven de € 737,14 geldt geen huurgewenning.

Let op: voor alle woningen gelden de regels van het passend toewijzen. De genoemde streefhuren zijn gebaseerd op prijspeil 2020. Deze worden jaarlijks geïndexeerd en verhoogd. De jaarlijkse huurverhoging gaat in op 1 juli na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe woning.

Is de huidige woning opgezegd op of voor 31 december 2020? Dan gelden de oude regels.

Energielasten

De energielasten gaan bij een nieuwbouwwoning omlaag. Hoeveel omlaag weten we niet precies. Dit hangt ook af van het gedrag van bewoners. Daarom hebben wij een schatting gemaakt van de gemiddelde energielasten nu en straks.

Type woning:	Gemiddelde energielasten nu	Gemiddelde energielasten straks
Eengezinswoningen	± € 170,-	± € 90,-
Levensloopbestendige woningen	± € 120,-	± € 65,-
Nultredenwoningen	± € 120,-	± € 40,-

Woonlasten

Wilt u weten wat dit voor u betekent? Of wilt u weten wat de gevolgen zijn van deze huurprijzen voor uw huurtoeslag? Maak dan een afspraak met Mijande Wonen. Zij maken voor u een overzicht van de totale woonlasten. Hierbij wordt rekening gehouden met de huurprijs, de energielasten en de eventuele huurtoeslag. De contactgegevens vindt u in dit informatieboekje.

Voorlopig voorstel woningtoewijzing

Voor elke bewoner in De Oale Bouw met een huurcontract voor onbepaalde tijd is een 2-onder-1-kap-woning/hoekwoning beschikbaar in De Oale Bouw.

We stellen voor de volgende volgorde te hanteren bij het toewijzen van woningen:

1. Op de eigen plek komt het door de huidige bewoner gewenste type woning.
2. Op de eigen plek komt
 - geen woning terug
 - er komt een rijtjeswoning
 - de woning wordt naar achteren geschoven
 - de woning draait ten opzichte van de huidige plek
3. Op de eigen plek komt een ander woningtype dan wat de huidige bewoner wenst.
4. Bewoners die maar 1x willen verhuizen en niet tussentijds in een wisselwoning willen wonen.
5. Bewoners van de 13 renovatiewoningen in de Oale Bouw.
6. Spijtoptanten: bewoners die eerder naar buiten de wijk verhuisd zijn en binnen anderhalf jaar na verhuizing hebben gemeld te willen terugkeren naar de Oale Bouw.
7. Woningzoekenden die ingeschreven staan bij Mijande Wonen.

NB: Op het vragenformulier kunt u laten weten wat u van dit voorstel vindt, wij horen graag uw mening!

Hoe nu verder?

Aan de hand van vier onderwerpen wordt het nieuwe plan ontwikkeld:

- de verkaveling: verdeling van de grond en de verschillende woningtypes
- de woningplattegronden
- uitstraling van de woningen (architectuur)
- het definitieve plan

Samen met Beltman Architecten en de bewonerscommissie zijn wij op basis van de woonwensen van de bewoners en van de uitgangspunten van Mijande Wonen bezig met het ontwikkelen van het plan.

Stap 1 vond plaats op 8 oktober: We deelden met alle bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, ons voorstel voor de verdeling van de kavels en de verschillende woningtypes en de bijbehorende huurprijzen. We bespraken hoe het proces verder verloopt. Ook haalden we tijdens deze bijeenkomst informatie op voor de plattegronden van de woningen en over de volgorde bij het toewijzen van woningen in de wijk.

Stap 2 Op basis van uw input voor de woningplattegronden, de woonwensen en onze uitgangspunten maken we een voorstel voor de woningplattegronden. Dit voorstel delen wij in december 2020 met u. Ook dan is er volop ruimte om te reageren op de voorgestelde woningplattegronden en ons uw ideeën te laten weten. Wij presenteren dan ook de definitieve indeling van de kavels en de regels voor de woningtoewijzing van woningen binnen de wijk. Wij vragen u om uw ideeën voor de uitstraling van de woningen (architectuur).

Stap 3 In februari 2021 presenteren we de definitieve plattegronden en een voorstel hoe de woningen eruit komen te zien (uitstraling). Ook dan willen we weer graag van u weten wat u ervan vindt.

Stap 4 In april 2021 presenteren we het definitieve plan en het proces en de planning voor het vervolg.

De verdere planning ziet er op hoofdlijnen naar verwachting als volgt uit:

Start sloop/bouw: 3e kwartaal 2022

Einde bouw: uiterlijk 2030

Mijande Wonen probeert te versnellen, zowel in de start bouw als het einde van de werkzaamheden. Hierover en over de fasering informeren wij u tijdens één van de volgende informatiebijeenkomsten.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan gerust contact met ons op via telefoon of e-mail. Mijande Wonen: 06 - 30 22 71 31 of oalebouw@mijande.nl.

Projectgroepleden: Paul Hoonhorst, Lieke Bruns, Jarno Drent en Aukje Kooistra.

Disclaimer

Dit informatieboekje is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. De planning is een inschatting en kan nog wijzigen.