

Concept agenda Bestuurlijk Projectberaad Nieuwe Kadekwartier / Melkfabriek + Arnhem Centraal + Coehoorn

Datum : Donderdag 19 januari 2023
Tijdstip : 13:00 - 14:30 uur
Locatie : Kamer wethouder
Voorzitter : Wethouder P. Smeulders
Notulist :

Verder Aanwezig	Afwezig

6.	Andere projecten	1	• Vissenbuurt	De wethouder heeft nog veel vragen over het hele proces en kan op dit moment nog geen akkoord geven op de memo. Hij heeft volgende week een gesprek met VHV over de noodzaak en aanpak voor de Vissenbuurt.
7.	Rondvraag			

Afwegingskader + Voorkeursscenario
-wanneer huisbezoeken-gekoppeld aan de 4 opgaven
Grondel-, Goudwinde- en Forelstraat

Toelichting op de 4 opgaven* geformuleerd door wijkwerkers, gemeente en Volkshuisvesting: Sociale opgaven: 1. Doorbreken onveilige situatie 2. Verminderen concentratie sociale (multi-) problematiek Het is na jarenlange inzet van wijkwerkers, gemeente en VHV niet gelukt om de leefbaarheid en situatie achter de voordeur te verbeteren. Ondanks de hulp is er geen verbetering en geen stimulans voor bewoners om het beter te doen, men trekt elkaar naar beneden. Verbeteren van de sociale samenhang is niet gelukt. Fysieke opgaven: 3. Verbeteren kwaliteit woning 4. Verbeteren woonomgeving Al jaren staat de vastgoedstrategie van de woningen ter discussie. De kwaliteit van zowel de binnen- als buitenkant laat te wensen over. Ook de massale bouw, lange woonblokken en achterpaden, verloederde grote tuinen en weinig openbaar groen incl. ontmoetingsplekken bieden onvoldoende kwaliteit. Ook de betaalbaarheid van energielasten, woon- en beeldkwaliteit voor nu en de toekomst staat sterk onder druk.	Waarom huisbezoek: Doel huisbezoek: - Draagvlak toetsen over voorgenomen vastgoedstrategie sloop/nieuwbouw - Woontevredenheid en woonwensen voor nu en in de toekomst ophalen - Ophalen of ons beeld van de 4 opgaven, de mogelijke interventies en het toekomstbeeld overeenkomt met die van bewoners - Input voor tussentijdsplan. De komende 3 jaar slopen we nog niet, waar kunnen we al wel aan werken tijdens de overbruggingsperiode? - Input voor overall uitvoeringsplan: communicatie-, participatie- en sociaal plan. Inschatting % terugkeerders, vergoedingen voor zav-jes, wisselwoningen?, herhuisvesting, nieuwbouwplan (woningtype) en stedenbouwkundige opzet. - Input voor haalbaarheid verdichting	Voorkeurscenario: Huisbezoeken na bestuurlijk draagvlak Gemeente en VHV op sloop/nieuwbouw woningen, wijziging stedenbouwkundige opzet, doorbraak op onveilige situatie en uitzetten onderzoeksvraag op verdichting. periode januari - februari 2023: Waarom in deze periode: - Woonsupportplus heeft capaciteit om huisbezoeken te doen en analyse te maken. - Contact met bewoners helpt ons om in beweging te komen. Ook bewoners gaan nadenken. - Huisbezoeken zijn toegezegd aan betrokken bewoners. Ze oefenen -terecht- druk uit. -In de uitvoeringsagenda van de Amhem-Oost-aanpak staat dat gemeente en de corporatie samen met de inwoners van de Vissenbuurt werken naar een gezamenlijke aanpak om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren. Om helder te krijgen wat de inwoners daaronder verstaan moeten we vroegtijdig het gesprek aan gaan, ook over de fysieke opgaven. Risico's:	Alternatief 1: Huisbezoeken na definitief sloopbesluit Gemeente en VHV periode juni – augustus 2023 Waarom in deze periode: - De boodschap is duidelijk, bewoners weten waar ze aan toe zijn - We hebben meer voorbereidingstijd om medewerking te krijgen van wijkwerkers en Risico's: - Bewoners voelen zich gepasseerd en/of niet serieus genomen – <i>In de huisbezoeken aandacht aan besteden.</i> - Er kan informatie lekken dat er gewerkt wordt aan een sloopbesluit. Dat wekt wantrouwen – <i>Per brief hierover duidelijkheid geven</i>	Alternatief 2: Huisbezoeken na definitief sloopbesluit en na opstellen woonvisie Malburgen Oost Boodschap huisbezoek: augustus – oktober 2023 Waarom in deze periode: - De doelen en organisatiestructuur is geborgd. - Risico's: - Weerstand bewoners en ook wijkwerkers groeit: - <i>we kunnen een beter aanbod doen op hulpvragen...</i>
--	--	---	---	--

Met opmerkingen (Gat): Moeten we het nog iets zeggen over draagvlak, welken vastgoedstrategie onder bewoners?

144 19000000

Afwegingskader + Voorkeurscenario
-wanneer huisbezoeken-gekoppeld aan de 4 opgaven
Grondel-, Goudwinde- en Forelstraat

Optioneel: 5. Is verdichting haalbaar/wenselijk Interventies en toekomstbeeld*: Een ingrijpende verandering is nodig om de buurt duurzaam vitaler te maken. Ook voor de directe omgeving en de wijk Malburgen Oost is dit nodig. Sloop/nieuwbouw van de woningen en een andere stedenbouwkundige opzet is een voorwaarde om de sociale problemen duurzaam aan te kunnen pakken. <i>*toelichting op opgaven en interventies zie bijlage.</i>		- Bewoners zijn het niet eens met voorgenomen sloopbesluit en geven hierop goede input. – <i>dan kan er nog een andere variant toegevoegd worden.</i> - Het definitief sloopbesluit nemen duurt langer – <i>dan hebben we input voor een tussentijdplan</i> - Onvoldoende capaciteit bij Gemeente en VHV – <i>gebruik maken van vele wijkwerkers. Hun inzet richten op uitvoeringsplannen.</i>		Met opmerkingen [Ga2]: Hoe bedoel je dat er een ander variant aan toegevoegd kan worden? nav weerstand? of naar aanleiding van goede input?
---	--	--	--	---

Vraag & Antwoord

toekomst woningen Vissenbuurt (FIN-1160-03)

n.a.v. brief aan bewoners

d.d. 10 juli 2023

Hoe ziet VHV de toekomst van de 196 woningen in de Vissenbuurt?

- *Sloop/nieuwbouw voor 186 woningen aan de Grondel-, Goudwinde en Forelstraat*
- *De toekomst van de 10 woningen Forelstraat nog bepalen (blok 42 – 78, even nummers)*

Waarom wil VHV slopen? *De woningen zijn versleten en niet goed op te knappen.*

Verduurzaming/renovatie betekent ingrijpende maatregelen voor bewoners, leidt tot zeer hoge kosten en levert geen toekomstbestendig resultaat.

Technische achtergrondinfo:

Slechte fundering

Oude, ondiepe fundering (uit 1930, op staal) op instabiele kleilaag.

- verzakingsrisico's voor 17 woningen op de korte termijn
- voor cluster als geheel groter risico op langere termijn
- verduurzaming leidt tot verzwaring van woning en vergroot daarmee risico
- funderingsmaatregelen zeer ingrijpend en kostbaar

Geen toekomstbestendige plattegrond en niet toegankelijk

Smalle, kleine woningen (4,40 breedte, gem. 69m²) met veel kleine kamers, zeer klein toilet en zeer kleine douche. Smalle gang/overloop, steile trap.

- geen volwaardige, toekomstbestendige plattegrond te realiseren
- geen toegankelijk/levensloopgeschikt te maken voor ouderen of mensen met beperking (niet rollator toe-/doorgankelijk, niet geschikt voor zorg thuis)

Niet goed te verduurzamen

Oude bouwperiode zonder energievoorzieningen (1947), sterk vervuilde spouwmuren, geen beloopbare vlaming, oude kozijnen, oude daken, oude/ondiepe fundering op instabiele kleilaag

- geen spouwmuurisolatie mogelijk: essentieel onderdeel van schilisolatie, risico op vocht en schimmelklachten (De Standaard waarschijnlijk niet of moeilijk haalbaar)
- glas- en dakisolatie ingrijpend en kostbaar (grotendeels vervangen)
- installatietechniek in leefruimte of in aparte unit buiten woningen (kan niet op vlaming)
- verduurzaming leidt tot verzwaring van woning en vergroot daarmee het risico op verzakking

Geluid

Eenvoudige woningscheidende constructie

- geluidsoverdracht en – overlast
- geluidswerende maatregelen in bestaande situatie complex en niet afdoende
- door verduurzamingsmaatregelen neemt geluidsoverlast toe (minder buitengeluiden, waardoor burengeluid meer opvalt)

Veiligheid

Veiligheidsrisico's: oude stalen gasleidingen, matige bescherming tegen brand door/overslag

- maatregelen noodzakelijk bij renovatie, ingrijpend en kostbaar

Bewoners moeten bij verduurzaming ook de woningen uit en veel leeghalen. Een tijdelijke woning is niet zomaar voorhanden met de krapte op de woningmarkt.

Waarom nu de boodschap 'sloop'? Zo vlak voor de zomer?

Al heel lang vragen bewoners om duidelijkheid. In april hebben we tijdens bewonersbijeenkomst duidelijkheid toegezegd in juli. Daar wilden we ons aan houden. Vragen kunnen bewoners altijd aan ons stellen en helemaal tijdens de huisbezoeken in september. Dan is iedereen weer terug van vakantie. Vandaar de huisbezoeken in september.

- ***Als bewoners heel bezorgd zijn dan kunnen ze binnenkort een huisbezoek van VHV krijgen. Graag melden aan Gerda Koopmans.***

Waarom weet VHV nog niet wat te doen met de woningen in Forelstraat de blokken?

Voor deze woningen geldt dezelfde technische staat. (zie pagina 1) Maar in dit woonblok zijn ook koopwoningen. We kunnen dus niet zomaar slopen. De gemeente wil hier graag over in gesprek met ons en de bewoners. Om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om bewoners in een zo goed mogelijk huis te laten wonen.

Wanneer worden de woningen gesloopt?

Dat duurt nog enkele jaren. We hebben ook nog tijd nodig om een goed nieuwbouw plan samen met bewoners en gemeente te maken.

Wat doet VHV de komende tijd nog wel aan de woningen?

We zorgen er natuurlijk voor dat bewoners goed kunnen blijven wonen. Maar grote aanvragen van bewoners zoals het verplaatsen van een badkamer naar een andere kamer zullen we niet meer doen. De opzichter bepaalt dit en zal aan de bewoner melden wat wel/niet kan of nodig is.

Hoe willen VHV verder gaan richting de buurt?

Participatie:

We nemen bewoners zo goed als mogelijk mee in het proces. Er zijn steeds momenten waarop we bewoners individueel of in de groep spreken.

Planning participatie 2023:

<i>April</i>	<i>Bewonersbijeenkomsten (al geweest)</i>
<i>Juli</i>	<i>Bewoners per brief geïnformeerd over toekomst woningen</i>
<i>Augustus</i>	<i>afspraken huisbezoeken door Woonsupportplus</i>
<i>September</i>	<i>Huisbezoeken door Woonsupportplus: kennismaken, toelichten toekomst woningen, woonwensen onderzoek, vragen inventariseren, wilt u meedenken?</i>
	<i>Na huisbezoeken terugkoppeling resultaten huisbezoeken aan bewoners</i>

Met de gemeente en bewoners bepalen we hoe verder.....

Hoe wil VHV verder gaan richting de gemeente? Zie ook blauwe schema verderop

Samen met wethouders, ambtenaren en raad de stappen bepalen.

Info aanlever voor kaderstellende (basisvoorwaarden) startnotitie gemeente

Kaders participatie 'Malburgse manier' voorbereiden

Wat zijn de rechten van de bewoners?

Alle bewoners krijgen een sociaal plan. Dit wordt opgesteld met een groepje bewoners en gemeente. Hierin staan alle rechten en ook plichten van bewoners. We maken ook samen met de gemeente en bewoners een planning. Dan wordt duidelijk wanneer het sociaal plan klaar kan zijn.

Voorbeeld rechten: Bewoners kunnen terugkeren. Bewoners hebben bij verhuizing recht op een verhuiskostenvergoeding. Daarin staan ook afspraken over huurprijzen en toewijzing nieuwe woningen.

Voorbeeld plichten: U dient de woning leeg achter te laten.

Kopie van de 2 brieven: (zie verderop)

1^e brief aan 10 bewoners Forelstraat even nummers

2^e brief aan 186 bewoners Goudwindestraat, Grondelstraat en Forelstraat (oneven nummers)

Arnhem, 10 juli 2023

Behandeld :
Onderwerp : Woningen Vissenbuurt

Beste <Voornaam> <Achternaam>,

Tijdens de bewonersavond in april spraken we met elkaar over het wonen in de Vissenbuurt. U vertelde ons als buurtbewoner wat er goed is en wat beter moet. We hebben toegezegd om u in juli te vertellen hoe we verder willen gaan met de woningen. In deze brief leest u hier meer over.

Toekomst van uw woning

Wij hebben gekeken hoe de woningen eraan toe zijn. Dat hebben we verteld op de avonden. Een groot aantal van de aanwezigen vertelde ons de woningen slecht te vinden. Dat was ook de conclusie van ons eigen onderzoek. We denken daarom dat er zoveel aan de woningen moet gebeuren dat opknappen voor de lange duur uiteindelijk niet genoeg is. Als eigenaar van de woningen, en verantwoordelijk voor de technische kwaliteit, willen we waar dat kan de woningen graag slopen en nieuwe woningen terug bouwen.

Voor uw woning is dat helaas niet mogelijk omdat er in 'uw rijtje' koopwoningen tussen zitten. Daar zijn we geen eigenaar van en hebben dus niets te zeggen over de woning. We willen samen met u en de gemeente kijken welke mogelijkheden er zijn om u in een zo goed mogelijk huis te laten wonen.

Hoe zien de nieuwe plannen er dan uit?

We hebben nog geen plan. Wij willen dit nieuwe plan graag samen met u en de gemeente maken. Dat noemen we de "Malburgse manier". Goede plannen maken kost tijd. Daarom duurt het nog enkele jaren voordat er echt iets zal gebeuren met uw woning.

Wat houdt dat voor u in?

Wij begrijpen dat u veel vragen heeft over wat dit precies voor u betekent. Omdat de plannen nog gemaakt moeten worden weten we veel nog niet. Maar we kunnen de situatie wel met u bespreken en vragen wat u belangrijk vindt.

Hoe verder?

In september worden alle bewoners thuis bezocht. In augustus maken medewerkers van Woonsupportplus een afspraak met u. Zij noteren uw wensen en vragen. U kunt ook aangeven wat u belangrijk vindt en of u mee wil denken in de nieuwe plannen. Daarna maken we samen met u en de gemeente afspraken over het vervolg.

Vragen



Aan de bewoners van dit adres (Goudwinde-, Grondel en Forelstraat oneven nummers)

Brief 2

Arnhem, 10 juli 2023

Behandeld :
Onderwerp : Woningen Vissenbuurt

Beste <Voornaam> <Achternaam>,

Tijdens de bewonersavond in april spraken we met elkaar over het wonen in de Vissenbuurt. U vertelde ons wat er goed is en wat beter moet. We hebben toegezegd om u in juli te vertellen hoe we verder willen gaan met de woningen. In deze brief leest u hier meer over.

Opknappen woningen is niet genoeg

Wij hebben gekeken hoe de woningen eraan toe zijn. Dat hebben we aan u verteld. Een groot aantal van u vertelde ons de woningen slecht te vinden. Dat was ook de conclusie van ons eigen onderzoek. We vinden daarom dat er zoveel aan de woningen moet gebeuren dat opknappen niet genoeg is. Als eigenaar van de woningen, en verantwoordelijk voor de technische kwaliteit, zien we geen andere mogelijkheid dan te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen.

Hoe zien de nieuwe plannen er dan uit?

We hebben nog geen plan. Het nieuwe plan willen wij samen met u en de gemeente maken. Dat noemen we de "Malburgse manier". Goede plannen maken kost tijd. Daarom duurt het nog enkele jaren voordat we kunnen starten met de werkzaamheden.

Wat houdt dat voor u in?

Wij begrijpen dat u veel vragen heeft over wat dit precies voor u betekent. Over hoe u mee mag denken. Over hoe de nieuwe woningen er uit gaan zien. Over verhuizen en terugkeer. Wat dit financieel inhoudt. Omdat de plannen nog gemaakt moeten worden weten we veel nog niet. Maar we kunnen u wel vragen wat u belangrijk vindt. En daar dan vervolgens rekening mee houden. Daarna maken we samen met u en de gemeente afspraken over het vervolg.

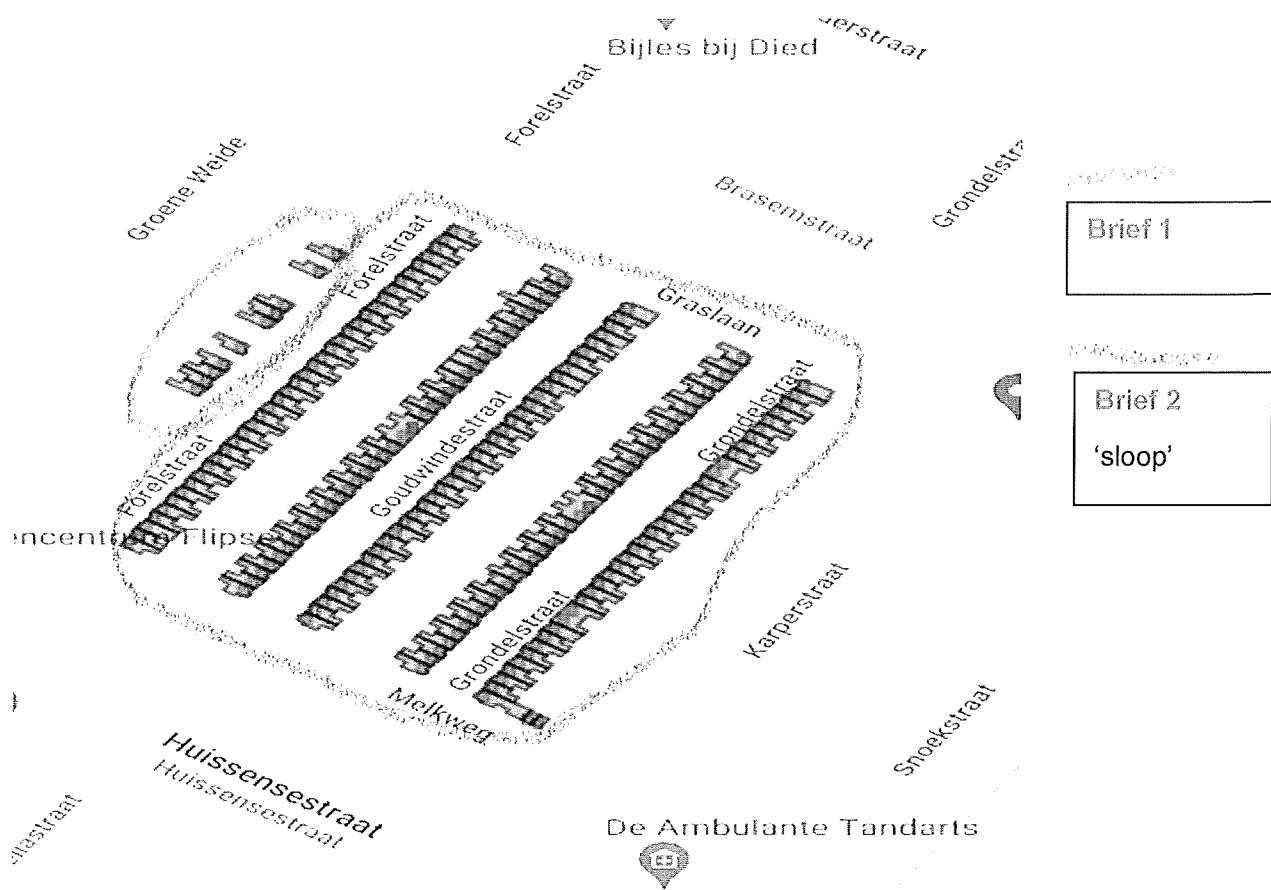
Hoe verder?

In september worden alle bewoners thuis bezocht. In augustus maken medewerkers van Woonsupportplus een afspraak met u. Zij noteren uw wensen en vragen. U kunt aangeven wat u belangrijk vindt en of u mee wil denken in de nieuwe plannen.

Vragen

Wij kunnen ons voorstellen dat deze brief vragen oproept. Bel of mail dan gerust met info@volkshuisvesting.nl, via

Plattegrond projectgebied:



Projectplanning dit jaar:

	Verkenningfase	Initiatiefase	Kaders	Planvorming
Wat	Onderzoek naar de staat van de woningen in de Vissenbuurt	Contact met bewoners naar aanleiding van probleemstelling	VHV: Resultaten huisbezoeken vertalen naar input voor startnotitie Gemeente: opstellen startnotitie	Op basis van gelijkwaardigheid komen tot een plan voor de Vissenbuurt
Wie	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting → Bewoners	Volkshuisvesting en gemeente Arnhem	Gemeente Arnhem Bewoners Volkshuisvesting
Hoe	Technische studie Voor juli 2023	Contact met bewoners	Na september 2023	Malburgse methode
Communicatie	Informatieavond voor buurt Briefwisseling VHV - Gemeente	Brief aan bewoners 10 juli Huisbezoeken in sept Gemeente informeert raad		

[illegible]

[illegible]

[illegible]

EH-107892	6833 DP	GOUDWINDESTRAAT 78	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107893	6833 DM	GOUDWINDESTRAAT 79	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107894	6833 DP	GOUDWINDESTRAAT 80	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107895	6833 DM	GOUDWINDESTRAAT 81	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107896	6833 DP	GOUDWINDESTRAAT 82	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107897	6833 DM	GOUDWINDESTRAAT 83	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107898	6833 DP	GOUDWINDESTRAAT 84	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107899	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 85	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107900	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 86	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107901	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 87	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107902	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 88	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107903	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 89	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107904	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 90	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107905	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 91	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107906	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 92	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107907	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 93	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107908	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 94	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107909	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 95	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107910	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 96	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107911	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 97	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107912	6833 DR	GOUDWINDESTRAAT 98	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107913	6833 DN	GOUDWINDESTRAAT 99	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107995	6833 DW	GRONDELSTRAAT 100	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107996	6833 DT	GRONDELSTRAAT 101	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107997	6833 DW	GRONDELSTRAAT 102	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107998	6833 DT	GRONDELSTRAAT 103	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107999	6833 DW	GRONDELSTRAAT 104	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108000	6833 DT	GRONDELSTRAAT 105	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108001	6833 DW	GRONDELSTRAAT 106	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108002	6833 DT	GRONDELSTRAAT 107	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108003	6833 DW	GRONDELSTRAAT 108	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108004	6833 DT	GRONDELSTRAAT 109	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108005	6833 DW	GRONDELSTRAAT 110	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108006	6833 DT	GRONDELSTRAAT 111	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108007	6833 DW	GRONDELSTRAAT 112	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108008	6833 DT	GRONDELSTRAAT 113	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108009	6833 DW	GRONDELSTRAAT 114	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108010	6833 DT	GRONDELSTRAAT 115	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108011	6833 DW	GRONDELSTRAAT 116	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108012	6833 DT	GRONDELSTRAAT 117	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108013	6833 DW	GRONDELSTRAAT 118	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108092	6833 DT	GRONDELSTRAAT 119	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108014	6833 DW	GRONDELSTRAAT 120	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108093	6833 DT	GRONDELSTRAAT 121	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-108015	6833 DW	GRONDELSTRAAT 122	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107944	6833 DS	GRONDELSTRAAT 49	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107945	6833 DV	GRONDELSTRAAT 50	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107946	6833 DS	GRONDELSTRAAT 51	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107947	6833 DV	GRONDELSTRAAT 52	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023
EH-107948	6833 DS	GRONDELSTRAAT 53	1947 TECH-1160-03	verduurz/sloop	2023

[illegible]