

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Oude Egge
juli 2018 | 1^e jaargang, nr.2

In dit nummer:

- Inloopdagen goed bezocht
- Reacties inloopdagen
- Extra vergoeding
- Excursie Eindhoven
- Arnold Heijne
- Voortgang aankopen
- Oud worden in Oude Egge
- Huisbezoeken
- Planning

MIJN EGGE

Inloopdagen goed bezocht

Op 26 april en 3 mei zijn in de Hoeskamer de voorontwerpen van de nieuwe woningen gepresenteerd. Huurders konden de woningplattegronden bekijken en in gesprek gaan met projectgroepleden.

Architect Rob Hubert presenteerde negen verschillende woningtypen. Omdat gewerkt wordt in een beschermd stadsgezicht blijft het uiterlijk van de woningen vrijwel ongewijzigd. De grootste veranderingen vinden plaats in de woningen. De reacties waren overwegend positief. Aanwezige huurders waren al snel bezig om te kijken of ze terug wilden naar de eigen woning of naar een ander woningtype. Doordat er zoveel verschillende woningen komen is de keuze groot. Groot en klein, hoekwoningen en tussenwoningen, gewone woningen en seniorenwoningen. Vooral de levensloopbestendige tweekappers waren voor velen een openbaring. Het ontwerp voor deze woning wordt op pagina 6 uit de doeken gedaan.



weller

Reacties inloopdagen

Extra verhuiskostenvergoeding: € 598

Weller heeft haar sociaal statuut herstructurering gewijzigd:

- Bij de verhuiskostenvergoeding wordt rekening gehouden met het aantal slaapkamers. Voor de woningen in de Oude Egge met drie slaapkamers gaat de vergoeding van € 5.993 naar € 6.591 (prijspeil 2018).
- De betaling in twee termijnen wordt: 75% bij beëindiging van het huurcontract van de te slopen woning en 25% na ondertekening van het permanente huurcontract van de nieuwe woning.

Voor de huurders die al verhuisd zijn en recht hebben op de verhuiskostenvergoeding wordt een herberekening gemaakt. De extra vergoeding wordt in augustus 2018 automatisch op de bankrekening bijgeschreven.

de fasering iets aan te passen.

De woningen Bongardstraat 38-44 en Molenstraat 95 gaan van fase 3 naar fase 2. Dit heeft te maken met het niet kunnen verwerven van de koopwoningen in het blok Bongardstraat 20-34. Voor die woningen dient een alternatief voor sloop-nieuwbouw te worden ontwikkeld.

Om tegemoet te komen aan de wens om in fase 1 ook levensloopbestendige woningen te bouwen wordt met de huurders van de woningen Molenstraat 63 en 67-69 overlegd of zij willen meewerken aan versnelde vernieuwing van hun woningen. Molenstraat 65 is vorig jaar aangekocht en dus beschikbaar.

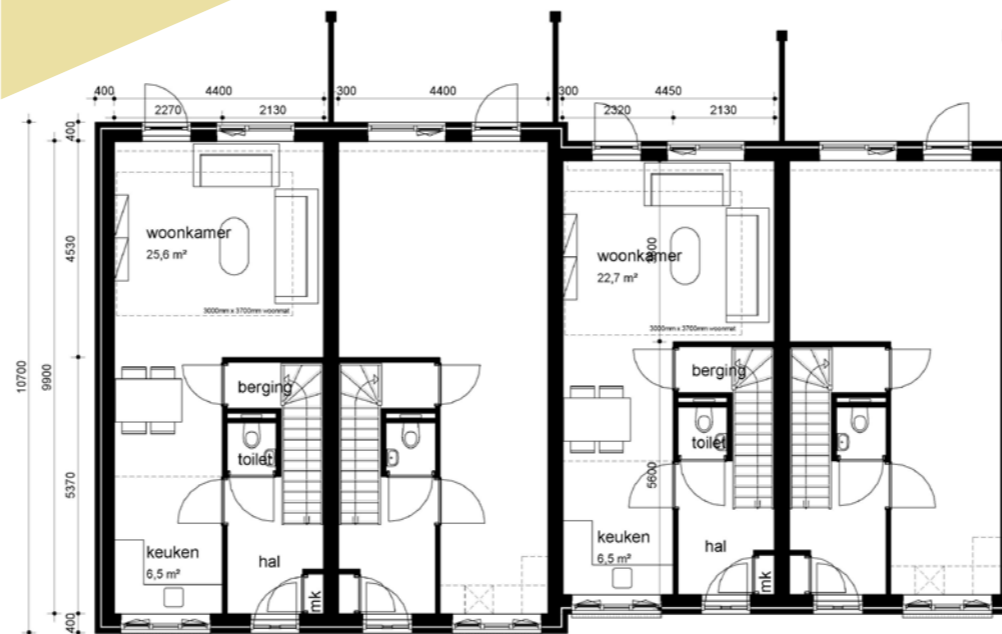
Tijdens de inloopdagen is een aantal verzoeken ingediend om te komen tot betere woningplattegronden en om de fasering aan te passen. Ook vonden huurders het jammer dat in fase 1 geen levensloopbestendige woningen gebouwd worden.

VERBETERDE WONINGPLATTEGROND RIJWONINGEN

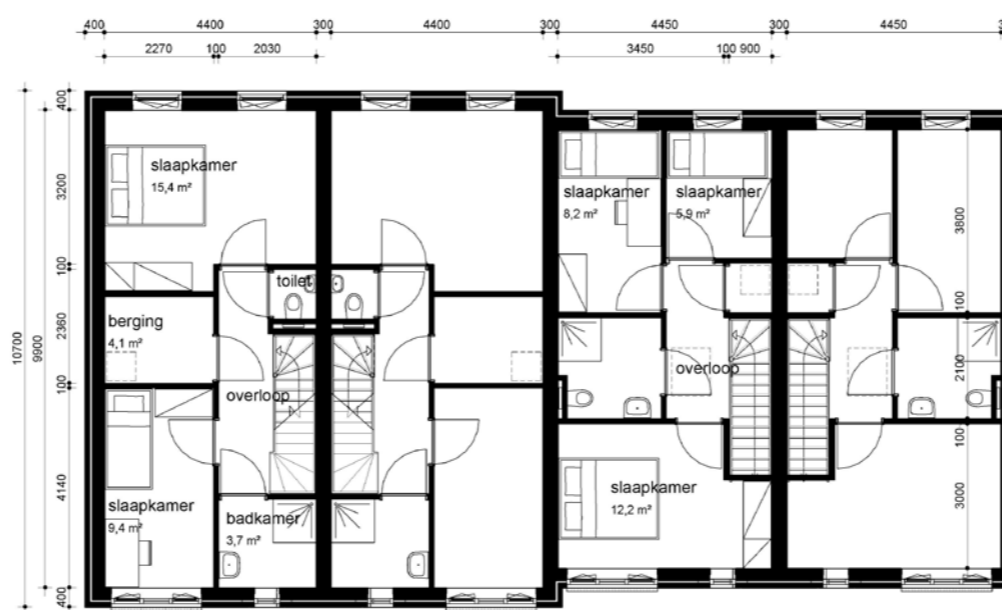
Een van de kritiekpunten was de krappe woonkamer in de tussenwoningen van het blok Steenbergstraat 13-35. Projectarchitect Rob Hubert is hiermee aan de slag gegaan en stelt de volgende verbeteringen voor. De woonkamer wordt groter door de woning 60cm dieper te maken. Door de achterdeur en de deur van de interne berging te verplaatsen ontstaat bovendien een aantrekkelijker zithoek met meer inrichtingsmogelijkheden. De verlenging van de woning heeft als bijkomend voordeel dat ook op de 1e verdieping meer ruimte ontstaat. Rob heeft voor deze verdieping een nieuwe inrichting gemaakt waarbij de meeste woningen een extra 3e slaapkamer krijgen. Omdat de woningen Molenstraat 71-93 en Bongardstraat 36-42 vrijwel dezelfde plattegronden hebben, worden de voorgestelde verbeteringen ook in deze woningen doorgevoerd.

AANPASSING FASERING

De wijkvernieuwing wordt de komende jaren in drie fasen uitgevoerd. In de nieuwsbrief van april 2018 is dit toegelicht. Weller heeft het verzoek van verschillende huurders ingestemd om



Aangepast voorstel begane grond Steenbergstraat 13-35



Aangepast voorstel 1e verdieping Steenbergstraat 13-35



Excursie Eindhoven

Om te kijken hoe de wijkvernieuwing in andere gemeenten wordt opgepakt hebben de projectgroep en de huurdersoverleggroep Oude Egge een bezoek gebracht aan vergelijkbare wijkvernieuwingen in Eindhoven.

DE BEELDKWALITEIT VAN DE BARRIER

De Barrier is een jaren '20 wijk die is gebouwd voor de werknemers van Philips. Net als bij de mijnkoloniën kwamen de bewoners uit alle delen van het land en het buitenland. Kortom een goed voorbeeld om eens te kijken hoe ze het daar doen. Tussen 2000 en 2010 zijn in opdracht van de woningstichting Woonbedrijf circa 400 woningen gesloopt en in de oude stijl herbouwd. Iets wat ook in de Oude Egge gaat gebeuren. Er is veel aandacht voor de karakteristieke bouwelementen uit die tijd, maar dan met een moderne binnenkant die het prettig wonen maakt. In gesprekken met bewoners bleek dat zij trots waren op hun vernieuwde wijk en gemotiveerd waren die ook goed te houden.

DE WONINGPLATTEGRONDEN IN BLOEMENBUURT ZUID

Ook de Bloemenbuurt is een oude fabriekswijk van Philips. In het buurthuis gaf de projectleider van woningstich-

ting Thuis een toelichting over de samenwerking tussen woningstichting, gemeente en bewonersorganisatie. Daarna volgde een wijkwandeling en bezichtiging van enkele woningen. Bijzondere aandacht was er voor de wijze waarop het parkeren in een groene setting is vormgegeven. De woningen zijn door aannemer BAM gebouwd die ook in de Oude Egge aan de slag gaat.

INSPIRATIE EN ERVARINGEN

Door op locatie te ervaren hoe een wijkvernieuwing elders verloopt, is de projectgroep gesterkt in de gekozen aanpak voor de Oude Egge. Goed is dat Weller vanaf het eerste begin het gesprek met de huurders is aangegaan. Ook dat hierbij heldere spelregels zijn afgesproken en huurders vooraf zekerheid is gegeven over terugkeerrecht en huurprijzen. Wat beter kan is dat er naast de woningen ook aandacht wordt geschonken aan de (semi)openbare ruimte (groen en parkeren) en de erfafscheidingen.





Bongardstraat 20-34

door Weller in de weg staan. Weller heeft aan de betrokken eigenaren gemeld dat zij afziet van de wens hun woning aan te kopen. Dit betekent ook dat de huurwoningen in dit blok niet gesloopt kunnen worden. Wat de strategie voor deze woning gaat worden, wordt bij de voorbereiding van uitvoeringsfase 3 rond 2022 beslist. Omdat de huurders in dit blok rekening hadden gehouden met sloop, kunnen zijn in fase 3 wel gebruik maken van het sociaal statuut.

Voortgang aankoop

Om de vernieuwing van alle huurwoningen mogelijk te maken heeft Weller de ambitie om 21 koopwoningen aan te kopen.

AL 10 WONINGEN AANGEKOCHT

De verwerving verloopt voorspoedig. In april waren 5 woningen aangekocht. Inmiddels staat de teller op 10 koopovereenkomsten. De eerste eigenaren zijn al verhuisd naar een andere koopwoning. Een aantal oudere eigenaren heeft gekozen voor een huurwoning. Door hun wijkvernieuwingsurgentie komen zij met voorrang in aanmerking voor een seniorenwoning. Zo heeft de familie Muller uit de Hofpoelstraat onlangs één van de nieuwe appartementen in het centrum boven de AH kunnen betrekken. Hiermee ging voor hen een wens versneld in vervulling.

NIET ALLE AANKOPEN GAAN LUKKEN

De beoogde aankoop van drie woningen in het blok Bongardstraat 20-34 gaat niet lukken. Hier spelen diverse ontwikkelingen die verwerving



Fam. Muller

Arnold Heijne, 81 jaar huurder van Weller

Tijdens een van zijn vele wandelingen door de Oude Egge kwam procesmanager Bert van Ogtrop vorig najaar in gesprek met Arnold Heijne. Hij vertelde dat hij geboren en getogen was in de Oude Egge en al 82 jaar op hetzelfde adres Eggelaan 31 woonde. Vlak voor het verschijnen van deze nieuwbrief bereikte ons het droevige bericht dat Arnold op 8 juli is overleden.

ICONISCHE HUURDER

Waarschijnlijk was Arnold de enige huurder in Nederland die 82 jaar onafgebroken dezelfde woning heeft gehuurd. Een icoon dus, hoewel hij dat zelf snel wist weg te cijferen: "Eigenlijk hebben wij als mens op aarde alles maar te leen, je kunt uiteindelijk niets meenemen en goed samenleven heeft meer waarde dan bezit en materialistische zaken".

WIJK-ENCYCLOPEDIË

Arnold was een ware 'wijk-encyclopedie' van de Oude Egge. Samen met de foto's van oud bewoner Henry Hendriks (zie vorige nieuwsbrief) vormt hij een belangrijke inspiratie voor ons wijkgeschiedenis project. In meerdere



Eggelaan 31



Arnold samen met Astrid Jongboom

gesprekken heeft Bert veel informatie gekregen over de wijk vanaf eind jaren '30. Hoe Arnold als kind opgroeide ("spelen bij de schlambeek"), de oorlog meemaakte ("ik zie de Duitsers nog zo de Prins Hendriklaan binnenrollen") en de wederopbouw. Ook de bloeiperiode van de mijnen, de sluiting en de daarop volgende verarming van de mijnwerkersfamilies. Oude Egge onderscheidde zich als arbeiderskolonie nadrukkelijk van de andere koloniën als Schuttersveld door de gemengde bevolking: naast mijnwerkers ook veel kleine middenstanders. Met het verdwijnen van de mijnen veranderde ook het sociale buurtleven in de Oude Egge. Van een hechte buurt met zorg voor elkaar, tot een buurt waar verbondenheid en solidariteit afneemt. Toch was Arnold opgewekt, positief en realistisch: "het heeft geen zin te blijven hangen in nostalgie van het verleden, als mens moet je vooruit kijken en er het beste van maken".

ZELFREDZAAM EN SOCIAAL BETROKKEN

Arnold is opgegroeid in een gezin met 9 kinderen, vijf jongens en vier meiden. Arnold is als vrijgezel altijd in het ouderlijk huis blijven wonen. Als

ik ben nog altijd een vraagbaak voor burens, neven en nichten. Ik kan goed luisteren en dat is vaak genoeg".

AFSCHIED VAN DE OUDE EGGE

Arnold heeft alle renovatie van de Oude Egge meegemaakt. Dat waren er vele, vrijwel elke 15 jaar was er wel weer één. Over de kwaliteit ervan had Arnold, net als meer leeftijdsgenoten, een uitgesproken mening: vaak te snel en onzorgvuldig uitgevoerd, zonder gebruik te maken van de kennis van huurders. Hij had er begrip voor dat nu is gekozen voor een ingrijpende aanpak, waarbij goed naar de huurders wordt geluisterd. Daarom vertelde hij graag over de kwaliteiten van de wijk in vroegere tijden. De sloop-nieuwbouw betekende wel dat hij afscheid moest nemen van zijn geliefde plek aan het Eggeplein: "een oude boom als ik, met de nodige mankementen, heeft na één verhuizing onvoldoende wortels meer over". Zoals in alles beleef Arnold realistisch en trok zijn eigen spoor met de blik naar voren. Helaas heeft het niet zo mogen zijn dat hij kon verhuizen naar zijn gewenste appartement in de Molenhoek. In verband met een verslechterende gezondheid verhuisde Arnold kort geleden naar de Schuttershof. Hier werd hij weer verenigd met zijn geliefde tweelingzusje. Op 8 juli is hij overleden. Met zijn kennis van en liefde voor de Oude Egge heeft Arnold een waardevolle bijdrage geleverd aan de op stapel staande vernieuwing van zijn geliefde wijk.



Eggelaan 31 met Arnolds moeder en haar buurvrouwen



Herhuisvestingsgesprek in de Hoeskamer

tijdelijke huisvesting van huurders uit fase 2.

WISSELWONING

De huurders die terug willen naar een nieuwe woning in de Oude Egge gaan gebruik maken van een wisselwoning. Weller is op dit moment aan het inventariseren welke woningen in fase 3 en elders in Brunssum hiervoor geschikt zijn. De wisselwoning hoeft dus niet persé in de (omgeving van) Oude Egge te staan. Huurders kunnen ook voor de wisselwoning wensen kenbaar maken. Weller probeert hier zo goed mogelijk aan tegemoet te komen. De wisselwoning is gestoffeerd. Dat wil zeggen dat Weller zorgt voor vloerbedekking, gordijnen en nette wanden. Ook voor een standaard keuken met kookapparatuur. De verhuizing naar de wisselwoning wordt door Weller betaald. Dit geldt ook voor de verhuizing van de wisselwoning naar de nieuwe woning. Indien de inboedel niet past in de wisselwoning of huurders die liever niet meenemen, wordt gezorgd voor opslag op kosten van Weller.

HOE GAAT HET VERDER NA DE ZOMERVAKANTIE?

Zodra de wisselwoningen bekend zijn wordt een tweede ronde huisgesprekken gehouden met de huurders die terug willen naar een nieuwe woning in de Oude Egge. Dan worden de contracten getekend. Bij de opzegging van het huurcontract van de huidige woning wordt 75% van de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. De verwachting is dat deze tweede ronde in de periode september-oktober 2018 kan worden afgerond. De verhuizing naar de wisselwoning zal enkele maanden voor de start van de sloop (gepland voorjaar 2019) plaatsvinden. Meer informatie hierover komt in de huisgesprekken en de volgende nieuwsbrief aan de orde.

Huisbezoeken

Direct na de aankondiging van het sloopbesluit in april 2018 zijn Astrid Jongboom en Petra Bernaards van Weller gestart met de huisbezoeken bij huurders van fase 1 om hun wensen te inventariseren.

EERSTE RONDE HUISBEZOeken AFGEROND

Bij de huisbezoeken geven Astrid en Petra uitleg over de herhuisvesting en de daarvoor benodigde huurdersgegevens en contracten. Ook wordt een eerste inventarisatie van de woonwensen gemaakt. De gesprekken verlopen in goede sfeer. Inmiddels zijn de meeste huurders bezocht.

CIRCA DE HELFT VAN DE HUURDERS WIL TERUG

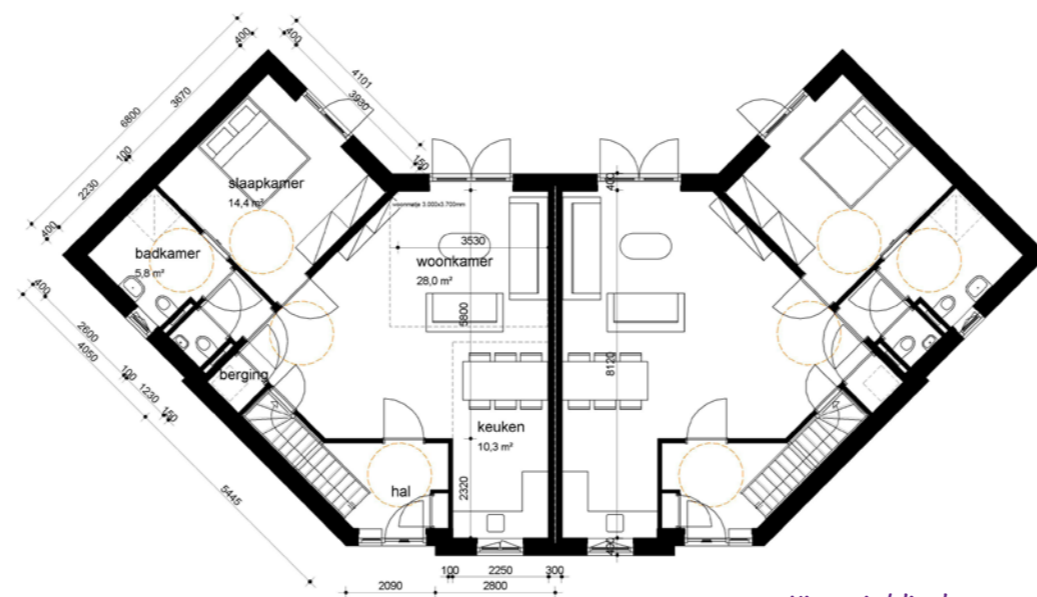
Naar verwachting wil ongeveer de helft (15-20 huurders) van de huurders, die ten tijde van het sloopbesluit in een woning in fase 1 woonden, terug naar een nieuwe woning in de Oude Egge. Een deel wenst terug te keren naar het huidige adres. Anderen willen graag een andere woning in fase 1. Omdat in fase 1 44 huurwoningen en 4 te verwerven koopwoningen staan, komt er dus ruime keuze bij de nieuwbouw. Indien 20 huurders uit fase 1 zouden terugkeren naar de nieuwbouw, blijven er dus 28 nieuwe woningen over. Deze kunnen ingezet worden voor de al dan niet



Huidige situatie hoek tweekapper



Nieuw gevelaanzicht



Nieuwe indeling begane grond

op één niveau. Omdat we in de Oude Egge herbouwen in een beschermd stadsgezicht, waarbij de beukmaat van de woning niet veranderd mag worden, leek dat hier niet mogelijk.

HOEKWONINGEN WORDEN LEVENSLIJPBESTENDIG

De architecten van Satijnplus en de projectleider van aannemer BAM hebben het, ondanks de belemmeringen, toch voor elkaar gekregen een levensloopbestendige woning te ontwerpen. Het was niet eenvoudig en het is ook een dure oplossing. Weller heeft evenwel de ambitie om alle hoekwoningen van het type twee-onder-één-kap te vervangen door woningen met hetzelfde uiterlijk, maar met een levensloopbestendige indeling. De woningen worden bestemd voor ouderen en mensen met beperkingen die gebaat zijn bij een gelijkvloerse woonsituatie.

AANTREKKELIJKE GELIJKVLOERSE WONING

De nu hokkerige indeling op de begane grond verandert in een zeer ruime woonruimte die rolstoelgeschikt is. Het uiterlijk van de woning en de situering van de voordeur en ramen verandert vrijwel niet. Via een ruime hal kom je in een grote kamer met open keuken (38m²). De keuken zit, net als bij de meeste nieuwbouwwoningen, in het smalste deel van de woning aan de straatkant. Door de specifieke vorm van de woning heeft de woonkamer deels schuine wanden. Aan de achterzijde zijn er tuindeuren naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er een directe verbinding met een ruime slaapkamer. Deze is met een schuifdeur direct verbonden met de badkamer. Daarnaast is een tweede toilet en berging/plek voor de wasmachine. Omdat de woning bedoeld is voor alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens die beneden wonen, is de bovenverdieping niet ingedeeld. Desgewenst kunnen huurders hier aparte (slaap)kamers maken door het plaatsen van scheidingswanden. Een deel van de zolder is gereserveerd voor de verwarmingsapparatuur.

Oud worden in de Oude Egge

Veel ouderen lopen tegen de beperkingen aan van de huidige woningen. Steile trappen, kleine slaapkamers, afstapjes, krappe entree waar je nauwelijks met een rollator uit de voeten kunt.

OORSPRONKELIJKE GEZINSBUURT

Buurten als de Oude Egge, die honderd jaar geleden zijn gebouwd, waren ingericht voor gezinnen. Wel met de wooneisen van toen. We kunnen het ons nu nauwelijks meer voorstellen dat in de kleine mijnwerkershuisjes met drie slaapkamertjes vroeger gezinnen met soms wel 10 kinderen woonden. Arnold Heijne vertelde ons hoe dat in zijn werk ging: "een tweepersoonsbed met drie kinderen naast elkaar en één overdwars aan het voeteneind". Soms werd de voorkamer ("de paterkamer") ook gebruikt als winkel. In de wederopbouwtijd met veel woningnood werd de voorkamer soms ook verhuurd aan een mijnwerker zonder huisvesting of gingen pas getrouwde kinderen inwonen.

VERGRIJZING EN BEHOEFTE AAN SENIORENWONINGEN

We leven nu in een andere tijd. We worden ouder en moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen. Het liefst ook in de eigen buurt, bij je eigen burens. Er is dan behoefte aan wat tegenwoordig levensloopbestendigheid wordt genoemd. Dat wil zeggen een woning waarin je van de wieg tot het graf kunt blijven wonen. Een gelijkvloerse woning dus, met de woonkamer, keuken, één slaapkamer en badkamer

Planning wijkvernieuwing Oude Egge

Mijlpalen	Periode	Jaar
Start Huurdersoverleggroep	Oktober	2016
Projectplan vastgesteld RvC Weller	Februari	2017
1e inloopdag huurders in de Hoeskamer	Februari	2017
Informatieavond eigenaren	Maart	2017
Start verwervingsgesprekken eigenaren	April	2017
start 3D wijkscan BAM	Juni	2017
Schetsplannen afgerond	December	2017
Sloopbesluit fase 1	Maart	2018
Inloopbijeenkomst schetsontwerpen woningen	April	2018
Start huisbezoeken herhuisvesting fase 1	April	2018
Afronding definitief ontwerp woningen	Juli	2018
Aanvraag omgevingsvergunning fase 1	September	2018
Start sloop fase 1	Voorjaar	2019
Oplevering 1e woningen fase 1	Voorjaar	2020
Sloopbesluit fase 2	Indicatie	2020
Herhuisvesting fase 2	Indicatie	2020
Start sloop fase 2	Indicatie	2021
Oplevering 1e woningen fase 2	Indicatie	2022
Sloopbesluit fase 3	Indicatie	2022
Herhuisvesting fase 3	Indicatie	2022
Start sloop fase 3	Indicatie	2023
Oplevering 1e woningen fase 3	Indicatie	2024

Wijkgeschiedenis

Foto's en verhalen blijven welkom

Naar aanleiding van de oproep voor beeldmateriaal over de geschiedenis van de Oude Egge en haar bewoners hebben wij via Thea van Leuken en Jacques Herben nieuw materiaal ontvangen. Dank daarvoor. Wij komen graag bij u langs voor verhalen en het scannen van beeldmateriaal.

Contactpersoon Bert van Ogtrop
(06-11725922, bvogtrop@gmail.com)



"De Oude Egge in vroeger tijden"

Eggelaan (toen nog Gregoriuslaan) nr. 26-24 vlak na oplevering rond 1920

Colofon:

Deze nieuwsbrief is een initiatief van Weller in samenwerking met de Huurdersoverleggroep Oude Egge.

Redactie: Werkgroep communicatie van Weller

Foto's: VOA, H. Hendriks, fotoarchief gemeente Brunssum/Heemkunde Brunssum

Kaarten: Architectenbureau Satijnplus, Architectenbureau Wauben

Ontwerp: Mockus, Heerlen.

Meer informatie?

Contactpersonen Weller:

- **Hans van der Broeck**, projectleider Weller, 06-20547439, HansvdBroeck@wellernet.nl
 - **Bert van Ogtrop**, extern procesmanager, 06-11725922, bvogtrop@gmail.com
 - **Astrid Jongboom**, relatiebeheerder Weller, 045-4048600, AstridJongboom@wellernet.nl
- Contactpersoon gemeente Brunssum:
- **Michel Sloen**, strategisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed gemeente Brunssum, 045-5278651, michel.sloen@brunssum.nl