

# Nieuwsbrief

september 2018

editie 1

## Inhoud

Groen licht	2
Sloopbesluit	3
Aankoop woningen	4
Interview	4
Oude foto's	5
Schetsontwerpen	5
Plan Tarcisiushof	6
Inloopbijeenkomst	8

# MIJN EGGE

## Groen licht voor start vernieuwing Oude Egge

**Op 7 maart heeft het bestuur van Weller ingestemd met de start van fase 1 van de wijkvernieuwing in de Oude Egge. Dit betreft de woningen rond het Eggeplein en aansluitende delen in de Eggelaan en de Voorstraat.**

**N**a twee jaar voorbereiding is het dan zover. In april start de voorbereiding van de herhuisvesting van de huurders van de woningen in fase 1. Dit betekent dat over circa een jaar kan worden begonnen met de sloop en de bouw van de nieuwe woningen. In deze nieuwsbrief wordt u geïnformeerd over het sloopvoornemen en de herhuisvesting. Ook wordt ingegaan op de aankoop van woningen, het ontwerp van de nieuwe woningen en de projectplanning.



weller



# Sloop aankondiging fase 1

## Sociaal Statuut Herstructurering in een notendop

- Verhuiskostenvergoeding € 5.910 (prijspeil 2017).
- Jaarlijkse huurverhoging wordt stopgezet.
- Mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen.
- Huur wisselwoning is gelijk aan huur huidige woning.
- Huurprijscompensatie gedurende 1 jaar als de huur van de nieuwe woning netto hoger is dan die van de huidige woning.
- Verhuisservice: Weller regelt de verhuizing binnen regio Parkstad door een verhuisbedrijf.
- Tijdelijke opslag: opslag huisraad die niet meegaat naar de wisselwoning op kosten van Weller.
- Klussendienst: 1 dag gratis servicemedewerker van Weller in de nieuwe huurwoning van Weller.
- Woondroombon: waardebon € 125,- voor een goede start in de nieuwe woning.

De bewoners van de huurwoningen in fase 1 ontvangen in april 2018 een brief waarin Weller de sloop van hun huis aankondigt. Dit is het moment dat het sociaal statuut in werking treedt.

### SOCIAAL STATUUT

Na de ontvangst van de sloopaankondiging kunnen de bewoners van woningen in fase 1 een beroep doen op het zogenoemde Sociaal Statuut Herstructurering van Weller. Dit betekent dat zij in aanmerking komen voor een bijdrage in de verhuiskosten en gebruik kunnen maken van verschillende voorzieningen. Eerder is al afgesproken dat alle huurders, die dat willen, terug kunnen keren naar de nieuw te bouwen woning op hun huidige adres. Voor hen wordt een wisselwoning beschikbaar gesteld. Voor huurders die de wijk willen verlaten, wordt in overleg, naar passen de vervangende woonruimte gezocht.

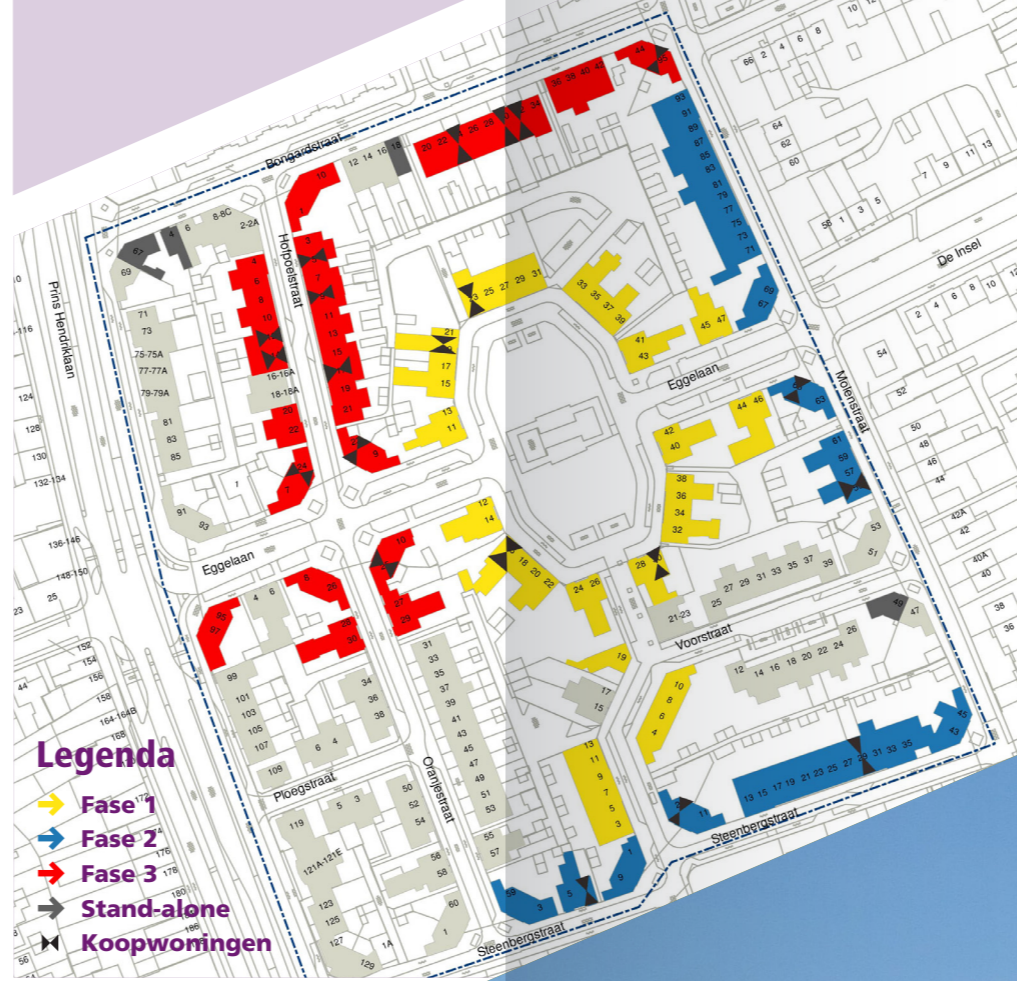
### WONINGEN IN FASE 1:

- Huurwoningen Eggelaan 11 t/m 46.
- Huurwoningen Voorstraat 3 t/m 13 (oneven), 4 t/m 10 (even).
- Huurwoning Voorstraat 19. De aanpak van deze woning wordt nog onderzocht.
- Overeengekomen aankoop particuliere woningen Eggelaan 16, 19, 30.
- Particuliere woning Eggelaan 23.

### HUISBEZOEKEN

Direct na de schriftelijke sloopaankondiging wordt met de huurders van fase 1 een afspraak gemaakt voor een huisbezoek. Bij dit huisbezoek wordt de

hele gang van zaken uitgelegd, vragen beantwoord en wordt een inventarisatie gemaakt van de woonwensen. Als alle gesprekken geweest zijn, wordt duidelijk hoeveel huurders terug willen naar de nieuwe woningen en hoeveel wisselwoningen nodig zijn. Voor mensen die niet terug willen naar de Oude Egge zoekt Weller woonruimte die zo goed mogelijk past bij de wensen. Zij krijgen daarbij voorrang op andere woningzoekenden. De woningen worden pas gesloopt als de huurders van het betreffende blok verhuisd zijn.



## Nieuwsbrief nieuwe stijl

Deze nieuwsbrief is de eerste in de nieuwe stijl. De komende jaren wordt u via deze nieuwsbrief regelmatig bijgepraat over de voortgang van de wijkvernieuwing en ontwikkelingen in de buurt. Weller levert de inhoud van de nieuwsbrief. Zij wordt hierbij geadviseerd door de Huurdersoverleggroep. Dit is de groep van circa tien huurders die maandelijks met Weller overlegt. Zij brengen de wensen van de buurt naar voren en bewaken die bij de planvoorbereiding door Weller.

## Aankoop van woningen boven verwachting

De sloop en de vervangende nieuwbouw is mede afhankelijk van de mate waarin de eigenaren die tussen de huurwoningen wonen hun woning aan Weller willen verkopen. Weller voert gesprekken met de eigenaren van 21 woningen.

### MEESTE EIGENAREN WERKEN MEE

Na de informatiebijeenkomst in maart 2017 zijn projectleider Hans van der Broeck en procesmanager Bert van Ogtrop op pad gegaan om alle eigenaren te bezoeken. Hoewel er al jaren werd gesproken over sloop in de wijk, kwam de boodschap voor veel eigenaren toch als een verrassing. Niet minder verrassend voor Weller

## Projectlogo

Het projectlogo "Mijn Egge" is in de Huurdersoverleggroep bedacht. Het verwijst naar de oorsprong van de wijk: de eg als landbouwwerktuig toen de buurt nog agrarisch was en de kolenmijn als latere bron van werkgelegenheid. Het heeft ook een dubbele betekenis in de zin dat het mijn/onze wijk is, van en voor de zittende en de toekomstige bewoners.

**MIJN  
EGGE**



is dat de meeste eigenaren de wijkvernieuwing niet in de weg willen staan. Zij ervaren zelf hoe lastig het is de woning goed op te knappen en dat veel gebreken moeilijk te verhelpen zijn.

### VIJF WONINGEN GEKOCHT, ZICHT OP AANKOOP TIEN WONINGEN

Na een jaar praten en onderhandelen zijn vijf woningen aangekocht. De familie Hendriks Molenstraat 65 beet vorig jaar zomer het spits af. Met tien andere eigenaren verwacht Weller op korte termijn tot overeenstemming te komen. De eigenaren zijn positief over de manier waarop Weller te werk gaat. De geboden prijzen worden, op enkele uitzonderingen na, als realistisch ervaren. Zeker in combinatie met de aanvullende service zoals het regelen van de verhuizing en het aanbieden van een passende huurwoning.





## “Als een lot uit de loterij”

**Zo voelen Henry en Mary Thérèse Hendriks de verkoop van hun huis. De vraag van Weller of ze hun huis wilden verkopen kwam onverwacht op hun bordje te liggen. Toch hoefden ze er niet lang over na te denken.**

**N**a circa 50 jaar in de Oude Egge te hebben gewoond zijn Henry en Mary Thérèse zeer blij met hun nieuwe gelijkvloerse woning in de Kruisberg. De vraag van Weller zette de fitte vijftigers aan het denken hoe ze in de toekomst zouden willen wonen. Blijven wonen zou betekenen: asbestsanering, vervangen van het dak en de dakkapellen en isoleren. Henry “Al met al ben je zo € 30.000 verder en dan heb je nog een oud huis waar je de stenen zo uit de muur kunt pakken”. Deze gedachte en het besef dat de investering op termijn niet zou worden terugverdiend bracht bij hen al snel de beslissing. Mary Thérèse “We wilden nog één keer verhuizen naar een huis waar we oud kunnen worden en waar plek is voor onze honden”.

### PRETTIGE ONDERHANDELINGEN

Henry “Het ging best wel snel, in

april een eerste gesprek en in juli al verhuisd”. Bij de onderhandelingen met Weller moesten ze af en toe wel even “doordrukken”. Mary Thérèse “Weller had er blijkbaar niet op gerekend dat we zou snel zouden beslissen en verhuizen”. Toch zijn ze heel tevreden. Henry “We hoefden niet het onderste uit de kan en zijn tevreden over de bieding”. Ze vonden het heel attent dat ze na de verhuizing nog een bijdrage kregen in de verhuiskosten. De verhuisservice voor eigenaar-bewoners was bij de eerste aankoop namelijk nog niet van kracht.

## Woningen worden gasloos

**B**ij de uitwerking van de schetsontwerpen kunnen nog wijzigingen nodig zijn. Hierbij worden de reacties van bewoners tijdens de inloop betrokken. Ook is het de bedoeling om de woningen gasloos te maken. In de komende maanden wordt onderzocht hoe de warmwater- en elektriciteitsvoorziening uitgevoerd moeten worden. Dit kan gevolgen hebben voor de woningindeling.

## Schets ontwerpen nieuwe woningen zijn klaar

**Het ontwerpen van de nieuwe wijk verloopt in stappen. Eerst worden de schetsontwerpen voor de woningen gemaakt. Als die passen binnen de eisen van de gemeente en de beschikbare budgetten van Weller volgen de voorlopige en definitieve ontwerpen. Hierin worden zaken als beeldkwaliteit, installaties en keukeninrichting uitgewerkt. De eerste stap is nu genomen. Belangstellenden kunnen de schetsontwerpen bekijken tijdens de inloopmiddagen in de Hoeskamer. Zie hiervoor achterkant nieuwsbrief.**

### BESCHERMD GEZICHT MIJNKOLONIËN STELT EISEN AAN DE BEELDKWALITEIT

**H**et ontwerp van de nieuwe woningen is sterk gebonden aan de eisen van het bestemmingsplan Beschermd Gezicht Mijkoloniën Brunssum. De huidige straten en pleinen blijven ongewijzigd. Voor de woningen geldt dat de breedte van de woning, de daken en woninghoogte ook grotendeels gelijk moeten blijven. Het was puzzelen om hierbinnen een moderne woningontwerpen te maken. Maar het is gelukt. Het grootste verschil is dat alle aanbouwen verdwijnen en de plattegronden van de huurwoningen een vergelijkbare opzet krijgen. De nieuwe woningen worden dieper en alle woonruimte komt onder een dak. Hierdoor ontstaat op de eerste verdieping ruimte voor een badkamer en extra toilet boven.

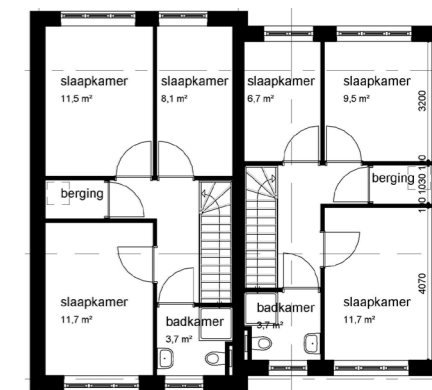
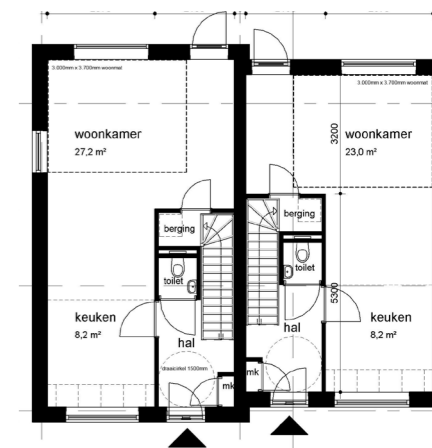


### HUURDERS TEKENEN MEE AAN DE NIEUWE WONINGEN

Bij nieuwbouw is het gebruikelijk dat de opdrachtgever een programma van eisen opstelt en de architect de plannen tekent. Bij de Oude Egge is gekozen voor een andere benadering. Het afgelopen half jaar hebben de leden van de Huurdersoverleggroep regelmatig met de architecten Harold Janssen en Rob Hubert rond de tafel gezeten om samen te schetsen aan de ontwerpen voor de nieuwe woningen. Hierbij zijn veel praktische oplossingen aangedragen en bewonerswensen vooraf ingevuld.

### SCHETSPLANNEN GEREED

Begin dit jaar zijn de schetsontwerpen voor de woningindelingen afgerond. Hierbij is rekening gehouden met de huidige en toekomstige gezinssamenstelling. De twee-onder-één-kapwoningen worden afgestemd op de woonbehoeften van kleine huishoudens, een deel wordt levensloopbestendig. De verschillende soorten rijwoningen met twee en drie slaapkamers zijn vooral bedoeld voor (kleine) gezinnen met kinderen. De woningen worden teruggebouwd op de huidige kavels.



Uitgangspunt is de garages en bergingen, die bij de laatste renovatie los van de woningen op het eind van de kavels zijn gebouwd, te behouden. Om een indruk te geven van de nieuwe woningindeling staat hieronder het schetsontwerp afgebeeld van de rijwoning type vier-onder-één-kap waarvan er vier blokken rond het Eggeplein staan.

### BELANGRIJKSTE KENMERKEN NIEUWE WONINGEN:

- Verlenging van de woning. De nieuwe woningdiepte varieert tussen 9.30m

en 10.10m.

- Goed geïsoleerde muren met isolatieglas.
- Een ruime hal met toilet en trapopgang.
- Een woonkamer met open keuken per type variërend tussen 26m2 tot 38m2.
- De keuken wordt in de meeste gevallen in het smalle deel aan de straatkant gesitueerd. Hierdoor ontstaat een zo groot mogelijk vrij indeelbaar woongedeelte.
- Op de eerste verdieping twee of drie slaapkamers, een badkamer met douche en 2e toilet en een aparte berging.







## Oude foto's inspiratie voor een boek over de sociale wijkgeschiedenis

**De sloop van de Oude Egge roept bij menig buurtbewoner gevoelens van nostalgie op. Omdat de buurt in oude stijl wordt herbouwd, is het ook belangrijk de sociale geschiedenis, die in de hoofden van de mensen zit, te behouden.**

**B**ij de bezoeken van Hans van der Broeck en Bert van Ogtrop aan de familie Hendriks valt hen op dat het huis in de Molenstraat een bijzonder pand is. Het is door de jaren heen een winkel geweest. Henry heeft nog foto's van de winkelopening in 1962 door zijn vader de kruidenier Joep Hendriks. Al pratende over de geschiedenis van de middenstand in de wijk borrelt het idee op om de sociale geschiedenis van de wijk vast te leggen en door te geven: een

boek als afscheid van de Oude Egge en een welkomstgeschenk voor de bewoners van de "nieuwe" Oude Egge. Met de prachtige foto's van Henry is de eerste steen gelegd. In de komende jaren zullen de huizen worden vervangen, maar met dit boek blijft de sociale geschiedenis van de wijk behouden. Inmiddels heeft Bert al de nodige foto's gekregen en oude bewoners zoals Arnold Heinen, die ruim 80 jaar in de wijk woont, geïnterviewd. Hierover in een volgende nieuwsbrief meer. Meer foto's of mooie verhalen over de Oude Egge blijven van harte welkom!

## Tarcisiushof

**Op de plek van de voormalige Tarcisiusschool aan de Sint Gregoriuslaan wordt in het najaar van 2018 door Weller een hofje met 20 zorggeschikte huurwoningen gebouwd. Deze woningen zijn bestemd voor bewoners met een zorgindicatie. Een deel van de woningen kan tijdelijk als wisselwoning worden ingezet voor huishoudens die na de sloop terug willen naar de Oude Egge.**

### INITIATIEF HUURDERSOVERLEGGROEP

**O**p een van de eerste bijeenkomsten van de huurdersadviesgroep Oude Egge werd het idee geopperd om voor ouderen uit de wijk, voor wie traplopen bezwaarlijk wordt, gelijkvloerse woningen te bouwen. Omdat dit in de Oude Egge waarschijnlijk niet mogelijk was in verband met de smalle maat van de woningen, werd geopperd of dit niet op de nabijgelegen plek van de voormalige Tarcisiusschool zou kunnen.

### SNELLE ACTIE SAMEN MET DE GEMEENTE BRUNSSUM

Dit bewonersidee is door Weller direct omarmd. Er is namelijk veel vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Ook de gemeente, die grondeigenaar is,

was enthousiast. Dit heeft erin geresulteerd dat het bouwplan binnen een jaar is afgerond. Het bestemmingsplan is in maart in procedure gegaan. Naar verwachting kan in het najaar van 2018 met de bouw worden begonnen.

### WONEN AAN EEN RUSTIG HOFJE MET VEEL GROEN

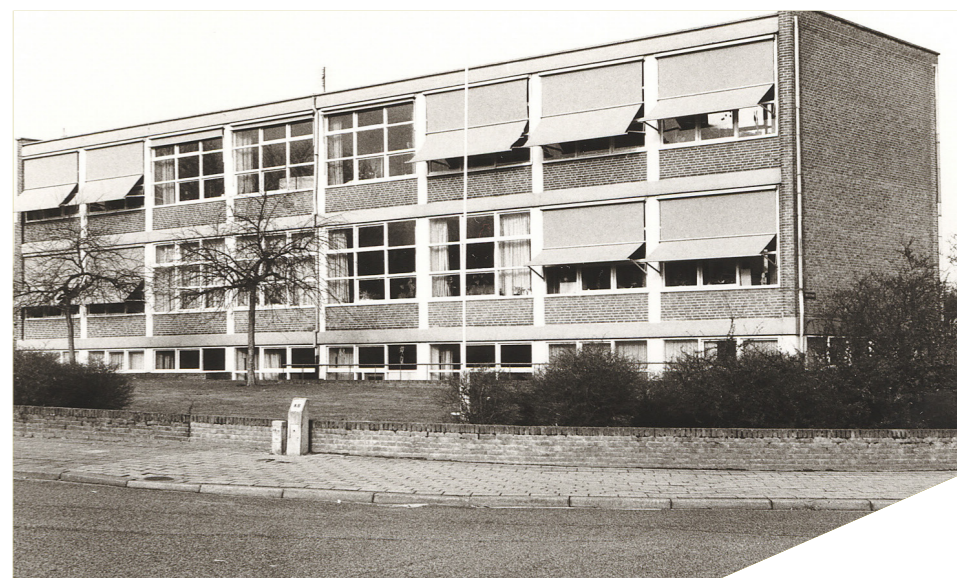
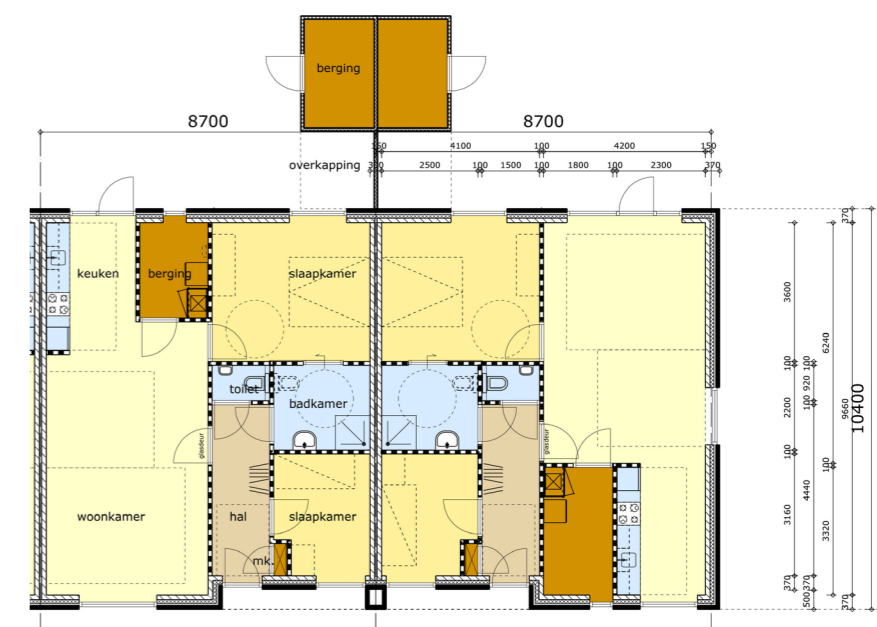
Wauben Architects heeft een plan opgezet voor 20 woningen in een hofjesverkeveling aan de Sint Gregoriuslaan. Er zijn woningen met het woongedeelte gericht naar de groene binnenhof en woningen met de woonkamer gericht op de straat. Bewoners kunnen dus kiezen. De afwisseling van wonen voor en achter bevordert de sociale controle. Nergens ontstaan bouwblokken waar enkel achterkanten naar de openbare ruimte zijn gekeerd.

### GELIJKVLOERSE WONINGEN MET TWEE SLAAPKAMERS

Alle woningen zijn gelijkvloers met een grote woonkamer met open keuken (circa 36 m<sup>2</sup>) en een interne berging. Verder is er een grote slaapkamer (circa 15 m<sup>2</sup>) met schuifdeuren naar een ruime badkamer (5,5m<sup>2</sup>) die voldoet aan zorgvragen, een kleinere slaapkamer/hobbykamer (7,5m<sup>2</sup>) en een aparte wc in de hal. De woningen hebben in de richting van de binnentuin een eigen terras en een losstaande buitenberging die via een vaste luifel met de woning is verbonden. Er komt een centrale parkeerplaats die met een op afstand bedienbare slagboom wordt afgesloten. Hier komt ook een milieuperron met ondergrondse afvalcontainers.

### HURDERS VAN OUDE EGGE HEBBEN VOORRANG

De bewoners van de te slopen woningen in Oude Egge hebben voorrang bij de toewijzing van de woningen. Dit geldt voor de bewoners in alle drie fasen. Zij moeten wel aan de eisen van de zorgindicatie voldoen. De huurprijs van de woningen blijft binnen de huurtoeslaggrens: € 597,30 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 640,14 voor grotere huishoudens (prijsspeil 2018).





# Uitnodiging inloopbijeenkomst schetsplannen nieuwbouw Oude Egge

**B**ent u geïnteresseerd hoe de nieuwe huurwoningen er uitkomen te zien? Kom dan naar één van de inloopbijeenkomsten in de Hoeskamer.

**Datum:** 5 april, 12 april, 26 april van 16.00 tot 19.00.

**Plaats:** Hoeskamer in de Voorstraat.

## Colofon:

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

**Redactie:** Communicatie werkgroep van Weller

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

**Kaarten:** Architectenbureau Satijnplus, Architectenbureau Wauben

**Ontwerp:** Mockus, Heerlen.

**Druk:** .....

### 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 045-5278651, michel.sloen@brunssum.nl

## Planningwijkvernieuwing 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

