



**Woningstichting  
Ouder-Amstel  
Wethouder  
Koolhaasweg 1  
1191 EB  
Ouderkerk a.d.  
Amstel  
Postbus 1  
1191 AA  
Ouderkerk a.d.  
Amstel**

Ouderkerk a.d. Amstel, 27 september 2006

Geachte bewoner,

Op de bewonersavond van 26 september heeft de woningstichting Ouder-Amstel een toelichting gegeven op de besluitvorming over de aanpak van de flats. Na een uitgebreide studie van de mogelijkheden, waaronder renovatie, is besloten de flats te slopen. Zij worden in een aantal fasen vervangen door nieuwe appartementen, die een betere kwaliteit voor de toekomst hebben. In de komende maanden wil de woningstichting, samen met een klankbordgroep van bewoners van de Rembrandt van Rijnweg, verder werken aan de nieuwbouwplannen. Het ontwerp voor de nieuwbouw moet voor de zomer van 2007 gereed zijn. Naast het nieuwbouwplan zal er ook een sociaal statuut worden opgesteld. Daarin staan onder andere regels over de herhuisvesting, vergoedingen en begeleiding van bewoners. De sloop van de eerste fase zal niet eerder dan in 2010 plaatsvinden. De nieuwbouw in deze eerste fase kan dan in 2011 klaar zijn.

Bewoners van de Rembrandt van Rijnweg worden door middel van nieuwsbrieven en bewonersavonden tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken. Voor de woningstichting is het daarnaast vanzelfsprekend dat er veel aandacht voor de individuele huurder is. Bewoners krijgen een vaste contactpersoon waarmee afspraken voor bijvoorbeeld een huisbezoek gemaakt kunnen worden om individuele wensen en problemen in kaart te brengen.

### **Aanleiding voor de aanpak**

De flats aan de Rembrandt van Rijnweg zijn toe aan onderhoud. Gezien de leeftijd van de flats is dat niet meer dan logisch. In de onderhoudsplanning van de woningstichting is hier ook rekening mee gehouden. Doel van de aanpak is om de flats weer voor langere tijd op te knappen, dat wil zeggen technisch in orde te maken. Tegelijk wil de woningstichting kijken of de flats geschikter te maken zijn voor senioren, want in de toekomst is daar steeds meer vraag naar. Dat kan bijvoorbeeld door het bijplaatsen van liften, maar misschien zijn er ook andere aanpassingen nodig. Al deze verbeteringen zijn nodig om de bewoners een goede kwaliteit te kunnen bieden en de verhuurbaarheid van de flats in de toekomst garanderen.

**Tel. 020-4961994  
Fax.020-4965285**

**Email :**

**Website:  
[www.wsouder-  
amstel.nl](http://www.wsouder-amstel.nl)**

## Studie naar mogelijkheden

Het uitvoeren van onderhoud kost veel geld. Om hierover een verantwoorde beslissing te kunnen nemen heeft de woningstichting een uitgebreide studie uit laten voeren naar de problemen en oplossingen.

### *Onderhoud en renovatie*

Tijdens de studie bleek dat er meer problemen waren dan in eerste instantie voorzien. Maar ook dat het oplossen van die problemen, meer voeten in aarde had dan gedacht. In plaats van onderhoud was al snel sprake van renovatie. Wat is er allemaal nodig en wenselijk?

- Nieuwe balkons en constructie maken
- Liften bijplaatsen
- Buitenisolatie van de gevels
- Begane grond vloer en dak isoleren
- Vloeren verzwaren i.v.m. geluid
- Binnendeuren verbreden
- Keuken vergroten en ventilatieschacht
- Woonkamer vergroten (slaapkamer erbij)
- Ventilatieschachten en badkamer opknappen



Een dergelijke renovatie betekent dat binnen de woning vrijwel sprake is van sloop. Voor de bewoners betekent dit voor langere tijd verhuizen naar een wisselwoning. Tegelijkertijd lopen de kosten zeer hoog op en dan zijn alle problemen nog niet echt opgelost, omdat beperking vanuit de oorspronkelijk bouw blijven bestaan. Uit de studie blijkt dat de kosten om de flats te renoveren bijna € 125.000 per woning bedragen. Deze kosten gaan gepaard met een huurverhoging van ongeveer € 40 per maand voor isolatie en lift. Daarmee zou de kale huur van de 3-kamer flats uitkomen op gemiddeld € 415 per maand.

Voor de woningstichting was dit reden om ook de mogelijkheden van nieuwbouw te verkennen.

### *Nieuwbouw en sloop*

Voor er nieuw gebouwd kan worden, moeten vanzelfsprekend de huidige woningen gesloopt worden. Dat is heel ingrijpend voor bewoners: zij moeten, al dan niet tijdelijk, naar een andere woning verhuizen. Maar eerder hebben we al geconstateerd dat ook bij renovatie sprake is van verhuizen naar een wisselwoning.

Groot voordeel van de nieuwbouw is dat er in de nieuwbouw rekening gehouden kan worden met moderne eisen. Zo kunnen de plattegronden aangepast worden aan de (toekomstige) woonwensen van bewoners, kan een passende technische installatie aangelegd worden en kan veel beter tegen warmte en geluid worden geïsoleerd. Maar ook kunnen alle woningen een betere bezonning krijgen. Dit zijn enkele voorbeelden van de mogelijke voordelen, er zijn er meer te noemen.

In de studie is geconstateerd dat de huidige stedenbouwkundige opzet in beginsel goed is en past bij de locatie. Reden om ook in de studie uit te gaan van 10 aparte woongebouwen. Maar nu kunnen er in plaats van 3 woningen per laag ook heel goed 4 woningen per laag gemaakt worden.

Deze woningen en de vertrekken kunnen groter gemaakt worden dan de huidige flats om daarmee meer rekening te houden met toekomstige woonwensen. Dat is nodig want de investering in nieuwbouw doet de woningstichting voor langere tijd. De levensduurverwachting bedraagt 50 jaar.

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt nieuwbouwplan. Wel heeft de architect voor zijn studie een verkenning gedaan naar de mogelijkheden. Daarin is uitgegaan van nieuwbouw binnen de huidige stedenbouwkundige opzet. Dus van 10 woonblokken met lift van 4 woonlagen. Voor de woning zijn er in de studie twee plattegronden geschetst. Een 3-kamer woning met een gebruiksoppervlak van 89m<sup>2</sup> en 3- of 4-kamerwoning met een gebruiksoppervlak van 101m<sup>2</sup>. In vergelijking met de huidige flats met een gebruiksoppervlak van 75m<sup>2</sup> zijn dit ruime woningen.

De woningstichting heeft van deze woningen ook de huurprijs voor de huidige bewoners vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat de m<sup>2</sup>-prijs gelijk blijft. Voor de kleinere woning bedraagt de kale maandhuur € 450 en voor de grotere woning € 520 (prijsspeil 1 juli 2006). Bij deze kale huur komen nog servicekosten voor bijvoorbeeld schoonmaken en stroomverbruik. Op dit moment is de hoogte daarvan nog niet bekend.

De sloop zal niet in een keer plaatsvinden. De woningstichting gaat op dit moment uit van drie fasen. Hoe de fasering in elkaar zit is op dit moment nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de sloop van de eerste fase op z'n vroegst in 2010 plaatsvindt. Dan is oplevering van de eerste fase mogelijk in 2011. De precieze fasering van de sloop en nieuwbouw moet nog uitgewerkt worden.

### Vergelijking tussen renovatie en nieuwbouw

In het onderstaande overzicht geven wij de resultaten weer van renovatie en nieuwbouw, naar oppervlak van de woningen, de gemiddelde kosten om de woningen te maken en de nieuwe huren die daarbij horen:

	Renovatie	Nieuwbouw	
		Kleinste type woning	Grootste type woning
Gemiddelde kosten per woning	€ 123.477	€ 136.613	
Oppervlak	75m <sup>2</sup>	89m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
woonkamer	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Keuken	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1	11 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2	9 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Badkamer	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Bergkast	-	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Kale huur	€415	€450	€520



Voor de woningstichting is het een duidelijke zaak: Alles tegen elkaar afwegend is het de beste oplossing om voor sloop en nieuwbouw te kiezen. Hiervan is de prijs-kwaliteit verhouding veel beter dan bij renovatie. Ook is er sprake van een beperking van de woonlasten door energiebesparing.

Bij het vaststellen van de huren is rekening gehouden met een lagere huur om tegemoet te komen aan de betaalbaarheid voor de huidige huurders. Alle nieuwbouwappartementen vallen binnen de grenzen van de huurtoeslag.

### **Sociaal statuut**

Tegelijk met de nieuwbouw moet er ook een sociaal statuut vastgesteld worden. Hierin staan onder andere regels omtrent vergoedingen, herhuisvesting en begeleiding. Voor de herstructurering van het Gijsbrecht van Aemstelkwartier (zowel renovatie als sloop-nieuwbouw) is een sociaal statuut opgesteld. Dit sociaal statuut is uitgangspunt voor de Rembrandt van Rijnweg. De woningstichting wil de ervaringen die zij met dit sociaal statuut heeft opgedaan graag gebruiken om het hier en daar aan te passen. De bedoeling is dat het daarmee een beter sociaal statuut wordt. Het vaststellen van het sociaal statuut is één van de eerste zaken die in overleg met de bewonerscommissie moet worden opgepakt. Hierover wil de woningstichting u zo snel mogelijk duidelijkheid geven. Dat kan nog voor het eind van 2006.

In het sociaal statuut zijn onder andere de volgende zaken geregeld:

- Herhuisvesting en wisselwoning
- Terugkeerrecht in de nieuwbouw
- Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten
- Vergoeding voor zelf aangebrachte verbeteringen
- Persoonlijke begeleiding
- Leefbaarheid en veiligheid
- Overleg en communicatie
- Klachtenregeling



### **Klankbordgroep en overleg met bewoners**

De woningstichting wil de plannen voor de Rembrandt van Rijnweg graag ontwikkelen in overleg met een klankbordgroep van bewoners. Daarin zitten in elk geval de leden van de bewonerscommissie. Als u belangstelling heeft om zitting te nemen in de klankbordgroep dan kunt u zich opgeven bij de bewonerscommissie.

Tijdens het planproces zal de woningstichting meerdere malen met de klankbordgroep van bewoners overleggen over de plannen. Om te beginnen over het sociaal statuut en vervolgens over de sloop en nieuwbouw. Op een tweetal momenten willen wij alle bewoners door middel van een bewonersavond en nieuwsbrief op de hoogte brengen van de stand van zaken. Dat is bij het voorlopig ontwerp, waarna uw opmerkingen nog meegenomen kunnen worden. En bij het definitief ontwerp als alles klaar is.

### **Overleg gemeente**

Voorafgaand aan de bewonersavond is overleg gevoerd met de gemeente Ouder-Amstel. Bij de gemeente leven geen bezwaren tegen de sloop van de flats. De gemeente kan zich vinden in de plannen voor de nieuwbouw. Bij het maken van de plannen zal de gemeente nauw worden betrokken.

### **Voorlopige planning**

Als alles volgens plan verloopt kunnen wij u in het voorjaar laten zien hoe de nieuwbouw eruit komt te zien. Het is dan precies duidelijk welke woningen er komen, hoe groot ze zijn en wat de indeling van de woningen is.

Maar ook kunt u dan zien hoe de omgeving van de woningen wordt ingericht. Bij de presentatie van het definitief ontwerp zijn ook de definitieve huurprijzen bekend. Op dat moment kunt u goed kiezen of u wilt verhuizen naar een andere woning of dat u wilt terugkeren in de nieuwbouw.

Voor de komende maanden is de volgende planning opgesteld:

- Programma van eisen            oktober 2006
  
- Sociaal statuut                    november 2006
  
- Voorlopig ontwerp                november - januari 2007  
  - bewonersavond                februari 2007
  
- Definitief ontwerp                maart - april 2007  
  - bewonersavond                mei 2007

#### **Vragen?**

Als u nog vragen heeft over het voorgaande dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de woningstichting. Wij wijzen u ook op de mogelijkheid tot het maken van een afspraak voor een huisbezoek.