

Vraag en antwoord De Tuinwijk

Over de onderzoeken

1. Wat voor onderzoeken zijn er nu nog nodig?

Om alles goed te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat we meer zicht krijgen op de onderhoudsstaat en draagkracht van de fundering. Dit is gebleken uit onderzoek van de constructeur. We kennen voldoende voorbeelden van funderingsproblematiek. We willen niet het risico lopen dat we een plan maken dat niet haalbaar blijkt te zijn.

2. Wat betekent dit destructief onderzoek?

Dit wil zeggen dat in de woning gedeeltes kapot moeten worden gemaakt om alles goed te kunnen beoordelen. Voor het funderingsonderzoek moet de vloer open worden gemaakt en wordt op sommige plaatsen tot 4 meter diep gegraven. Het spreekt voor zich dat dit alleen kan in een lege woning.

3. Wat gaat er nu gebeuren?

Omdat we nog niet alles weten over de staat van de funderingen kan er nog geen ontwikkelplan worden gemaakt. We starten het funderingsonderzoek aan de Van der Mondestraat 47, deze woning is recent vrijgekomen. Er zal ook vanaf de buitenzijde onderzoek aan de funderingen worden gedaan. Daarvoor hoeven woningen niet leeg te zijn. Zodra bekend is wanneer dit gaat gebeuren zullen we de bewoners hierover informeren.

4. Worden alle woningen onderzocht?

Het gaat hier alleen om de boven- en benedenwoningen. We doen dus geen onderzoeken in de eengezinswoningen.

5. Hoelang gaan de onderzoeken duren?

Dat is moeilijk te zeggen. We starten aan de Van der Mondestraat 47, deze woning staat nu leeg. Als het nodig is om meer funderingen te onderzoeken, zijn we afhankelijk van het leegkomen van woningen. En het funderingsonderzoek is een flinke klus. U moet denken in maanden en niet in weken.

6. Gaat het alleen om onderzoek aan de funderingen?

De fundering is het belangrijkste. Daarnaast zouden we ook graag meer informatie hebben over de staat van de kappen van de bovenwoningen. Voor het onderzoek aan de kappen moeten plafonds worden open gemaakt als deze zijn afgewerkt. Hier is dus ook sprake van destructief onderzoek. Dat doen we als er bovenwoningen vrijkomen.

Over de transformatie

1. Waarom wil Portaal deze woningen transformeren?

De meeste van deze woningen hebben een laag energielabel (E, F of G). Dat betekent dat de woningen de komende jaren energiezuiniger moeten worden gemaakt. Daarnaast zijn er ook bouwtechnische punten die aangepakt moeten worden, zoals gehorigheid, brandveiligheid en onderdelen van de installaties.

Ook zijn de (boven)woningen relatief groot. Hierdoor sluiten ze niet altijd goed aan bij de huidige vraag naar woningen. Er zijn namelijk steeds meer alleenstaande woningzoekenden die vaak niet in aanmerking komen voor deze woningen. Door de woningen te verduurzamen en anders in te delen, kunnen we niet alleen de kwaliteit van de woningen verbeteren, maar ook meer woningen toevoegen en meer woningen beschikbaar maken binnen de sociale huur.

2. Wat betekent het voor zittende huurders als de plannen uiteindelijk doorgaan?

Zittende huurders moeten verhuizen met een stadsurgentie, maar mogen terugkeren met wijkvoorrang als de woningen passend zijn. Wij begrijpen dat het moeten verhuizen slecht nieuws is, omdat de meeste mensen hier met veel plezier wonen. Wij gaan hen helpen met het vinden van een geschikte andere woning en zij krijgen een verhuisvergoeding. We stellen dan eerst samen met de bewonerscommissie een sociaal plan op voor de bewoners.

3. Kan Portaal dit zo maar doen?

Voor zo'n ingrijpend plan is draagvlak onder de huidige bewoners een vereiste. Dat betekent dat tenminste 60% van de bewoners akkoord moet gaan met de plannen. Daaraan voorafgaand moet de gemeente de plannen goedkeuren.

4. Waarom wil Portaal dit nu?

De energie labels moeten worden aangepakt, maar we kunnen deze investering niet meer in deze verouderde woningen doen. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat we woningen krijgen die passen in de huidige tijd. Dit is voor Portaal daarom een natuurlijk moment. Overigens blijft de kenmerkende uitstraling behouden.

5. Wanneer wordt bekend wat Portaal met de woningen gaat doen?

Helaas is er nog geen ontwikkelplan omdat we niet weten wat er technisch mogelijk is. Dat betekent dat wij nog niet weten wat er gaat gebeuren. We kunnen op dit moment dus geen concrete informatie geven. We begrijpen dat dat voor bewoners erg vervelend is.

6. Wat is een eengezinswoning?

Een eengezinswoning is een volledige grondgebonden woning zonder boven- of benedenburen.

7. Als er in de toekomst meer bewoners zijn is er ook meer vraag naar parkeerruimte voor auto's en fietsen. Hoe wordt dit opgelost?

Daar maken we nieuwe plannen voor. Voor zowel fiets- als auto parkeren gaan we in samenspraak met de gemeente werken aan een plan.

8. Waarom heeft Portaal niet eerder gecommuniceerd over de plannen voor transformatie?

Er is altijd een eerste moment. Dit hebben we gedaan zodra de richting van het project concrete vormen kreeg en wij hiervoor ingrijpend onderzoek gaan doen.