

maasvallei



Gemeente Maastricht
t.a.v. wethouder van Grootheest
Ruimtelijke Ontwikkeling Wonen, Natuur en Milieu
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 28 mei 2014

Ons kenmerk: MDU/14U 003755393
Uw kenmerk: 2014-21261/A.Crapts
Behandeld door: C.Kruchten
Telefoonnummer: 043-3683704

ewah

Onderwerp: buurt burgerinitiatief Trichterveld

Geachte heer van Grootheest,

Uw brief van 22 mei 2014 inzake het Buurt burgerinitiatief Trichterveld hebben wij in goede orde ontvangen en dienaangaande berichten wij u gaarne als volgt:

Na een intensieve periode van onderzoek, overleg met bewoners en gemeente en het ontwikkelen van verbeterscenario's, is er omstreeks 2001 geconcludeerd dat de technische staat van de woningen in Trichterveld van dien aard is dat opwaarderen slechts zeer beperkt mogelijk is. De benodigde investeringen wegen niet op tegen de te behalen verbetering en er derhalve geen sprake is van een duurzaam toekomstperspectief. Op zich lijkt deze conclusie niet vreemd gelet op het feit dat de woningen in 1948 zijn gebouwd als (tijdelijke) noodwoningen om in de ergste woningnood te voorzien. De woningen zijn daarom in technische zin ontworpen en uitgerust voor een periode van ongeveer 25 jaar.

Inmiddels staan de meeste woningen al ruim 60 jaar in een tuinwijksetting die door de bewoners, gemeente en corporatie als waardevol wordt ervaren. Desalniettemin is de bouwtechnische levensduur van de woningen reeds ruimschoots overschreden.

Zie blad 2.

Woningstichting
Maasvallei
Maastricht

Severensstraat 200, 6225 AH Maastricht
Postbus 5537, 6202 XA Maastricht
T 043 368 37 37 • F 043 363 26 30
E wst@maasvallei.nl • I www.maasvallei.nl
KvK 14614794 • BTW nr. NL002581206B01
Rabobank NL72 RABO 0157 0611 59
BIC RABONL2U



Blad 2.

Sloop van de tijdelijke noodwoningen en vervangende nieuwbouw in de karakteristieke beeldkwaliteit was (en is nog steeds) het meest voor de hand liggende plan. Vanaf 2001 is zeer veel overleg gepleegd met de bewoners over de vervanging van de woningen. Op dat moment is in het licht van toen geldende context van economie en buurtcohesie de afspraak met de bewoners gemaakt om de vervanging via de weg van vrijwillige verhuizingen aan te pakken. Een woning (en voor de duidelijkheid: Trichterveld bestaat uit bijna allemaal blokjes van twee) zou pas gesloopt en vervangen worden als de bewoners via vrijwillig vertrek een blok vrijgemaakt zouden hebben. Op dat moment werd ingeschat dat deze werkwijze ongeveer 20 jaar in beslag zou nemen.

In 2006 is Maasvallei gestart met de daadwerkelijke vervanging van woningen. Sinds die tijd moeten we helaas constateren dat Maasvallei niet die voortgang heeft kunnen realiseren die voor de kwaliteit van de wijk noodzakelijk is. Eén van de oorzaken is de verslechterde koopwoningenmarkt. Verkoop van nieuwe woningen is echter van wezenlijk belang omdat de verkoopopbrengsten nodig zijn ter compensatie van onrendabele investering in de infrastructuur (straten worden omgelegd en vernieuwd) en nieuwe sociale huurwoningen. Vanwege gestegen bouwkosten komen de verkoopopbrengsten en de maximaal toelaatbare stichtingskosten van de sociale huurwoningen nog verder onder druk te staan. Ondanks dat inmiddels méér dan de helft van de oorspronkelijke bewoners van Trichterveld is verhuisd (123 van de 212), zijn er op dit moment 'slechts' 38 woningen vervangen door nieuwe.

Thans willen wij ingaan op de voorstellen van het Burgerinitiatief:

In de eerste en derde bullet van het voorstel van het Burgerinitiatief wordt eigenlijk gevraagd om het principe van vrijwillige verhuizing te handhaven in het Trichterveld.

Maasvallei wil onverminderd prioriteit blijven geven aan de vernieuwing van Trichterveld. Tot nu toe heeft Maasvallei ruim 10 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwe appartementen, huur- en koopwoningen, aanpassingen aan infrastructuur en vergoedingen in het kader van sociale plannen bij herstructurering. Ook voor de komende 6 à 7 jaren is er voldoende investeringsruimte gereserveerd om 50 nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Om dit mogelijk te maken zijn twee zaken van essentieel belang. Als eerste moeten de bouwkosten passen binnen de hiertoe geldende kaders. Inmiddels heeft Maasvallei een nieuw woningtype ontwikkeld dat hieraan voldoet en tevens past binnen de ruimtelijke kaders van het beeldkwaliteitsplan. Als tweede moet er de beschikking zijn over de ruimte binnen wijk. Echter, in twee delen van Trichterveld moet de stratenstructuur (én het ondergrondse netwerk van riool, kabels en leidingen) grootschalig worden aangepast en vernieuwd. Hiervoor is het nodig dat in deze gebieden alle bestaande woningen zijn gesloopt.

Zie blad 3.



Blad 3.

Zoals eerder is gesteld, wordt er momenteel verhuisd op basis van vrijwilligheid van de bewoners. Ook in de beide gebieden die helemaal hergestructureerd worden. Hierdoor kan het nog erg lang gaan duren voordat deze gebieden tot vernieuwing komen. De kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid komen daardoor steeds verder onder druk te staan. Maasvallei vindt dit zeer onwenselijk. De enige haalbare en uitvoerbare optie die wij zien is dat deze gebieden op een geplande wijze worden vernieuwd. Dat wil zeggen dat er binnen een tijdsbestek van 3 à 4 jaren, voor de huidige 17 bewoners die het betreft, met gebruikmaking van het sociaal plan een passende alternatieve woning wordt gezocht. Overigens blijft buiten deze gebieden gelden dat bewoners op basis van vrijwilligheid kunnen verhuizen.

We realiseren ons dat dit plan afwijkt van eerdere afspraken, echter gezien de huidige omstandigheden kan het helaas niet anders. Vasthouden aan de eerdere toezegging dat er geen verhuizingen in de beide gebieden worden geforceerd, leidt tot grote vertraging van de vernieuwing van Trichterveld en daarmee tot een afnemende woonkwaliteit van zowel woningen als de wijk in het geheel. Ook nemen de kosten van het plan dan op onaanvaardbare wijze toe. Wij becijferen het tekort van het oorspronkelijk plan met de huidige opbrengsten voor de verkoopwoningen op tot 8 miljoen. Het alternatieve plan wat we ontwikkeld hebben beperkt dat verlies tot ongeveer de helft.

Op maandag 20 januari is er gestart met het voeren van individuele gesprekken met de 4 laatste oorspronkelijke bewoners in fase 1. Aansluitend werden er met de 13 laatste oorspronkelijke bewoners van fase 2 gesprekken gepland. Maandag 24 februari zijn alle bewoners van Trichterveld gezamenlijk geïnformeerd over onze plannen.

Voor de 17 bewoners is het sociaal plan bij herhuisvesting van kracht. Dit plan voorziet onder meer in een verhuis- en wederinrichtingsvergoeding, een vergoeding voor zelf aangebrachte verbeteringen, huurgewinning in het geval de nieuwe huurwoning een hogere huurprijs heeft en uiteraard voorrang bij het maken van een keuze voor een andere woning in het aanbod van zowel Maasvallei als de collega corporaties in Maastricht. Daar waar nodig en mogelijk wordt er maatwerk en hulp (bijvoorbeeld bij verhuizing) geleverd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan individuele wensen en omstandigheden. Inmiddels is al één bewoner verhuisd en zijn met vier andere bewoners al verhuisovereenkomsten gesloten. Maasvallei is in voortdurend overleg met de overige 12 bewoners en stelt daarbij alles in het werk om de mensen een passende nieuwe woning te bieden.

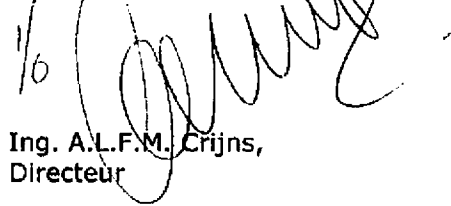
Zie blad 4.



Blad 4.

In de tweede bullet van het voorstel van het Burgerinitiatief wordt gevraagd om een woning te koop aan te bieden aan de huidige huurders als zij dit wensen. Dit alternatief is twee jaar geleden nog uitgebreid door Maasvallei bekeken. In dat kader zijn adviezen ingewonnen bij de vereniging Eigen Huis en de conclusie daarvan was dat het verkopen van de woningen in de huidige technische staat onverantwoord is. Verkoop zou eventueel alleen kunnen als er vergaande eisen worden gesteld aan de koper om de woning te renoveren en op te waarderen naar een acceptabel niveau. Een dergelijke constructie heet Particulier Opdrachtgeverschap. Maasvallei onderzoekt in overleg met de gemeente de mogelijkheden daartoe. Het is echter de vraag of de huidige zittende huurders daarop zitten te wachten. Tevens is nog niet duidelijk of het verbeteren van bestaande woningen technisch, financieel en ruimtelijk haalbaar is.

Vertrouwende u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik,

1/6 

Ing. A.L.F.M. Crijns,
Directeur