Nieuwsbrief Tuindorp

December 2020

Woningbouwvereniging Maarn |Boswijklaan 50|Doorn
www.wbvmaarn.nl |E-mail service@wbvmaarn.nl |tel. 0343-443778

In deze editie

1. Een korte terugblik
2. Waarom werken we aan een wijkplan?
3. Inventarisatie KAW
4. Na de pauze in gesprek
5. Vervolg

Bewonersbijeenkomsten Tuindorp

Woningbouwvereniging Maarn (Wbv. Maarn) is in het voorjaar gestart om met de bewoners van Tuindorp een wijkplan voor de buurt te ontwikkelen. Adviesbureau KAW begeleidt ons daarbij. Eind september organiseerden we een aantal bijeenkomsten voor bewoners van Tuindorp. In deze nieuwsbrief willen we in het kort delen wat er tijdens die bijeenkomsten besproken is. Voor wie er niet bij kon zijn of voor wie erbij was en graag de hoofdlijnen nog eens na wil lezen. Ook beschrijven we kort hoe het proces hierna verder gaat.

Voordat u verder leest

Als volgende stap willen we graag met een aantal bewoners aan de slag in een 'werkatelier' om de mogelijkheden voor het wijkplan verder in te vullen. **We hopen dat u daaraan mee wilt doen!** Aan het einde van de nieuwsbrief leest u onder het kopje 'Vervolg' wat dit inhoudt en hoe u zich hiervoor kunt aanmelden.

1. Een korte terugblik

Vanwege de coronamaatregelen organiseerden we in de Twee Marken drie bijeenkomsten met kleinere groepen bewoners. Een week later was er nog een vierde bijeenkomst voor eigenaren van een koopwoning in Tuindorp. In totaal hebben 35 huurders van de woningbouwvereniging de bijeenkomsten bezocht. De Bewonerscommissie Tuindorp, Guy Stanworth van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, leden van de Raad van Commissarissen en een bestuurslid van de Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen waren bij elke bijeenkomst aanwezig.

Het doel van de bijeenkomsten was om de uitkomsten van de eerste inventarisatie die KAW tot nu toe heeft uitgevoerd met u als bewoners te delen. Maar we wilden vooral ook met u in gesprek. Om te horen of u zich herkende in wat we hebben uitgezocht, of er zaken misten of u punten zag die niet kloppen. We streven naar een zorgvuldig en goed onderbouwd proces en daarom vinden we het erg belangrijk om met de juiste informatie verder aan de slag te gaan.

We zijn blij met alle opmerkingen en vragen die tijdens de bijeenkomsten aan de orde zijn gekomen. Het is goed om te benadrukken dat er nu nog geen plan ligt. De onderzoeken die we gedaan hebben en de bewonersbijeenkomsten zijn een eerste stap om met u als bewoners tot een plan te komen.

2. Waarom werken we eigenlijk aan een Wijkplan?

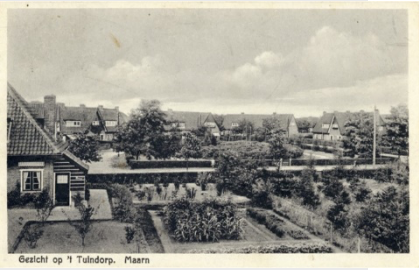
Tijdens de bijeenkomsten hebben we toegelicht wat de aanleiding is om te werken aan een Wijkplan voor Tuindorp. Wbv. Maarn vindt het belangrijk dat de huurders prettig wonen in een woning die voldoet aan de eisen van deze tijd, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid en geschikt voor de toekomst. Dat geldt nu niet voor alle woningen in Tuindorp.

Tegelijk heeft de Wbv. zorgen over haar financiële mogelijkheden. Er is onvoldoende budget voor het aanpassen van de woningen aan de huidige tijd. Juist in Tuindorp waar de meeste woningen bijna 100 jaar oud zijn is voor een deel van de woningen groot onderhoud noodzakelijk. Dit is niet alleen belangrijk om de huidige huurders een goede woning te kunnen bieden, maar ook om ervoor te zorgen dat de woningen in de toekomst te verhuren zijn.

Het doel van het Wijkplan is dus een Tuindorp dat klaar is voor de toekomst; een plek om goed te wonen voor zowel de huidige als toekomstige huurders.

3. Inventarisatie KAW

Om Tuindorp goed te leren kennen, heeft KAW een aantal onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn gepresenteerd. Deze presentatie is te vinden op de website van Wbv. Maarn. Hier noemen we een aantal belangrijke punten.



1. Cultuurhistorie

- Gebouwd in opdracht van de staatsspoorwegen in 1921, geïnspireerd op het Tuinstad-ideaal. Tuindorp is het historische hart van Maarn.
- Kenmerkend is het vele groen en de samenhang tussen woningen, tuinen en de openbare ruimte.
- Tuindorp is veranderd door de tijd heen, tegelijk is het oorspronkelijke karakter goed bewaard gebleven.
- Met de komst van de auto is het karakter van de openbare ruimte veranderd. Het meest voelbaar is dat aan de Tuindorpweg.

2. De bouwtechniek

KAW heeft een technische opname van woningen gedaan, één van ieder type woning in Tuindorp. Dit waren in het kort de bevindingen:

- De buitengevels van de woningen zijn van goede kwaliteit.
- Het interieur (vloeren en trappen) is wisselend van kwaliteit. De woningen die in het verleden niet zijn gerenoveerd en/of uitgebouwd hebben een slechtere kwaliteit.
- Aandachtspunten zijn onder meer kans op vochtdoorslag door de muren door het ontbreken van een spouw, ontbreken van gevelisolatie, houtrot aan de binnenzijde bij kozijnen, beperkte ventilatiemogelijkheden, steile en instabiele trappen en de slechte staat van sommige houten vloeren.

In aanvulling op de technische opname geldt:

- De woningcorporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken hun woningen tot gemiddeld energielabel B te brengen. De woningen in Tuindorp zitten op dit moment gemiddeld op label E.

3. Analyse woningmarkt Maarn

In de analyse van de woningmarkt heeft KAW ook gekeken naar aan welke woningen nu en straks in Maarn behoefte is. Als je nadenkt over een wijkplan is het belangrijk om te kijken naar wie er nu in Tuindorp wonen, maar ook om naar de toekomst te kijken. Daarmee is uiteraard niet gezegd dat dit allemaal in Tuindorp opgelost moet worden. Wat zien we in Maarn:

- Er is een grote krapte op de woningmarkt voor zowel koop- als huurwoningen.
- Er is behoefte aan meer betaalbare woningen: sociale huurwoningen en koopwoningen tot 300.000 euro.
- Er is behoefte aan meer geschikte woningen voor ouderen: kleiner en levensloopbestendig.

4. Gesprekken bewoners

KAW heeft met 35 huishoudens een gesprek gevoerd over hoe zij het wonen in Tuindorp en in hun woning ervaren. Dit is bijna de helft van de huishoudens in een huurwoning van in Tuindorp. Wat kwam naar voren uit de gesprekken:

Positief:

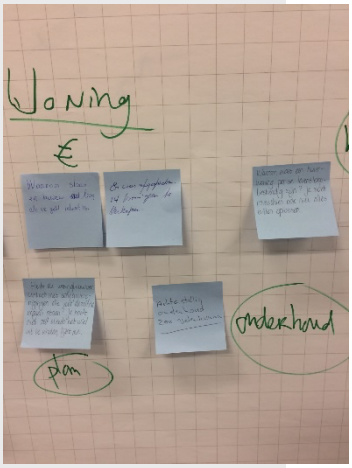
- Iedereen is tevreden met het wonen in Tuindorp. De bewoners waarderen de karakteristieke uitstraling, de rust en het groen, de centrale ligging en dat het een plek is met een bijzondere geschiedenis.
- Veel bewoners zijn blij met de grote tuin. Een kleiner deel vindt de tuin wel erg groot om bij te houden of is bang dat dat in de toekomst lastig wordt.

- De meerderheid waardeert de sociale samenhang in de buurt: het gevoel dat op elkaar gelet wordt, maar mensen elkaar ook vrij laten.
- In de meeste gesprekken kwam naar voren dat bewoners het karakteristieke, het oude van de woningen mooi vinden en zich sterk verbonden voelen met hun woning en Tuindorp.

Aandachtspunten:
- Door veel bewoners wordt herkend dat de woningen verouderd zijn. Of dat een probleem is, daar wordt verschillend over gedacht.
- Ongeveer de helft van de bewoners geeft aan dat dit erbij hoort als je in een oude woning woont. Bovendien heeft wonen in Tuindorp zoveel pluspunten, dat ze dit aspect accepteren.
- Iets minder dan de helft geeft aan dat er wat hun betreft wel wat moet gebeuren. Zij storen zich aan kou en tocht en willen graag een comfortabelere, beter geïsoleerde woning.

4. Na de pauze in gesprek

De aanwezigen werd gevraagd om tijdens de pauze op post- its hun vragen, opmerkingen en aanvullingen bij de onderwerpen van de presentaties te plakken. Aan de hand van de post-its gingen we met elkaar in gesprek. Er is veel besproken tijdens de drie bijeenkomsten. Samenvattend kwamen een aantal onderwerpen vooral naar voren:



- Hebben we nu een voldoende compleet beeld? Wat betreft de gesprekken: we spraken bijna de helft van de huishoudens, is dat voldoende?
- Weten we voldoende over de woningen Tuindorp na het inventariseren van vier woningen? Besproken is dat de verschillen in de staat van onderhoud groot zijn, door verschillende renovaties en eigen verbouwingen.
- Wat is nu precies het probleem dat opgelost moet worden? Voor wie is het een probleem, voor de Woningbouwvereniging, voor de huurders? Moet het probleem in Tuindorp opgelost worden of is bijv. nieuwbouw elders mogelijk?
- Is verduurzaming van de woningen wel nodig? De vraag is ten koste van wat. Het is prettig om een lagere energierekening te hebben, maar het is belangrijk dat de sfeer van Tuindorp hetzelfde blijft.
- Hoe gaat dit alles gefinancierd worden?
- Zijn er voorbeelden van vergelijkbare buurten elders?

We hebben alle vragen en opmerkingen vastgelegd en nemen die zo goed mogelijk mee in het vervolg van het proces van het ontwikkelen van het wijkplan. Heel concreet zijn we op dit moment bezig om de staat van de woningen, en vooral de grote verschillen binnen Tuindorp, beter in beeld te krijgen. Dat was een aandachtspunt dat duidelijk naar voren kwam tijden de bijeenkomsten.

5. Vervolg

Volgende stap: een werkatelier met bewoners

Als volgende stap wil bureau KAW graag met een kleinere groep bewoners aan de slag om verschillende mogelijkheden voor het Wijkplan verder in te vullen: **we hopen dat u mee wilt doen!** We noemen dit een werkatelier. We leggen verschillende invullingen voor het Wijkplan letterlijk op tafel en gaan daar met elkaar over praten en mee schuiven. Welke voor- en nadelen hebben de opties, hoe kunnen ze beter? Het gaat hierbij om hoofdlijnen, we discussiëren niet over de woning van uw buurman.

Iedereen kan meedoen, uw kennis en ervaring als bewoner van Tuindorp is voldoende. Er zijn wel een beperkt aantal plekken. **We organiseren het atelier op 20 januari 2021 van 18.00 uur tot 21.30 uur in een grote zaal in de Twee Marken.**

U kunt zich aanmelden via Adviesbureau KAW door op werkdagen te bellen naar 06 11 27 71 47 (Thomas van Zeewijk) of te mailen naar ikdoemee@kaw.nl.

Als u eerst meer wilt weten kunt u KAW natuurlijk ook bellen of mailen. Als het voor u lastig is 's avonds de deur uit te gaan maar u wel graag mee wilt doen, laat het ons dan weten. We denken graag mee over een oplossing.

Als we verder vooruit kijken

De uitkomsten van het werkatelier werken we uit tot een aantal scenario's voor het wijkplan. Deze presenteren we tijdens **een volgende bewonersbijeenkomst**. We gaan dan graag weer met u in gesprek over wat u vindt van de verschillende mogelijkheden. Omdat het werkatelier door de coronamaatregelen later plaatsvindt dan gepland, zal ook de volgende bewonersavond later plaatsvinden dan we tijdens de bijeenkomsten aankondigden. We streven nu naar eind februari. We zullen u daar op tijd over informeren.

Besluitvorming

Het uiteindelijke besluit over het wijkplan zal door het bestuur van de woningbouwvereniging genomen worden. Het doel van het proces dat we nu doorlopen is te komen tot een wijkplan met voldoende draagvlak. Het is goed om hier te benoemen dat bij grotere veranderingen die op uw woning betrekking hebben de woningbouwvereniging instemming nodig heeft van 70% van de huurders die het betreft. Het wijkplan kan dus niet zomaar zonder uw instemming worden uitgevoerd.

Vragen?

Als u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen heeft, kunt u contact met Adviesbureau KAW opnemen door te mailen naar ikdoemee@kaw.nl of te bellen naar 06 11 27 71 47. U kunt ook contact opnemen met de Wbv. Maarn door te mailen naar service@wbvmaarn.nl

We hopen u te zien bij het werkatelier of de volgende bewonersbijeenkomst!

Met vriendelijk groet,

Kees de Wolf