



September 2011

HET BOSVELD

BUURTBRIEF

In dit nummer

Het nieuwe Bosveld, een korte terugblik

Planning

Werkzaamheden aan de woning

Huurverhoging na ingrijpende renovatie

Het betrekken van een wisselwoning

Openbare ruimte



Tijdens de bijeenkomst met de bewoners geeft Vivian van Trienen toelichting op de plannen voor het Bosveld.

Het nieuwe Bosveld, een korte terugblik

Aannemersbedrijf Nijhuis uit Rijssen gaat de plannen voor ingrijpende renovatie en nieuwbouw uitvoeren.



Het Valkenhof wordt omgetoverd tot een buurt met een open structuur. Een buurt in een groene, natuurlijke omgeving, genaamd Het Bosveld. Op donderdag 16 juni 2011 is tijdens de selectie van bouwpartijen, het consortium Samen1 onder leiding van Nijhuis Bouw BV uit Rijssen gekozen voor de ingrijpende renovatie van de woningen in Het Bosveld. Een deskundige jury heeft uit drie plannen het plan van Nijhuis Bouw gekozen tot het best passende plan. De bewoners, verenigd in werkgroep Het Bosveld, hebben hun voorkeur doorgegeven aan wijkconsulent Vivian van Trienen. Zij heeft met haar stem in de jury de voorkeur van de bewoners meegenomen. Aannemersbedrijf Nijhuis is een 'oude bekende', zij hebben namelijk ook de renovatie van de Schrijversbuurt in Gendringen gedaan. Dit was een succesvolle renovatie!

Positieve reacties op de gepresenteerde plannen

Op dinsdag 28 juni en woensdag 29 juni 2011 hebben wij samen met bouwconsortium Samen1 de plannen voor de ingrijpende renovatiewerkzaamheden aan u als bewoner van Het Bosveld gepresenteerd. Tijdens de presentaties heeft Vivian van Trienen, wijkconsulent bij Wonion, een toelichting gegeven op de rechten en plichten van bewoners én Wonion, die zijn vastgelegd in het zogenaamde sociaal plan.





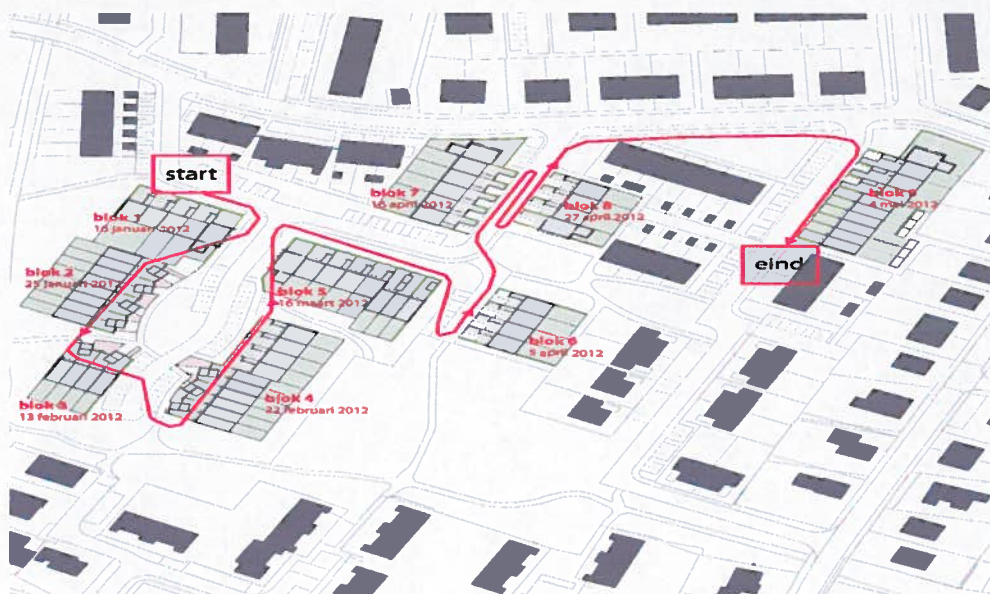
Vervolgens heeft de architect van KAW architecten toegelicht welke keuzes hij in het ontwerp heeft gemaakt en waarom. Nijhuis bouw heeft de technische ingrepen toegelicht. Daarnaast vertelden zij wat bewoners van de aannemer mogen verwachten en waar de oplevering van de woning aan moet voldoen voordat de aannemer aan het werk kan.

Rudi Segers van de gemeente Oude IJsselstreek heeft de planning van de werkzaamheden in de openbare ruimte toegelicht.

Niet alle bewoners hebben de bijeenkomsten bezocht, maar de bewoners die aanwezig waren reageerden over het algemeen erg positief op de plannen. Iedereen is het er over eens dat de buurt een hele andere uitstraling krijgt. 'Ik vind het zo mooi en kan niet wachten tot er gestart wordt, kunnen jullie morgen niet beginnen?' was één van de reacties van de aanwezigen.

Planning

In de week van 5 september 2011 starten we met de realisatie van twee modelwoningen, vervolgens start de sloop van zes woningen en 12 garageboxen en starten we met het verleggen van de kabels en leidingen. Begin 2012 gaat vervolgens de ingrijpende renovatie van de woningen van start. Nadat de werkzaamheden aan de woningen zijn afgerond, starten we met de aanleg van een nieuw rioolstelsel en herinrichting van de openbare ruimte. Denk bij herinrichting van de openbare ruimte aan het inrichten van de groenvoorzieningen, parkeergelegenheid en de bestrating. Dit najaar presenteert de gemeente Oude IJsselstreek het herinrichtingsplan. De ingrijpende renovatie van de woningen in Het Bosveld en de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte is begin 2013 afgerond. In 2014 starten we met de sloop en vervangende nieuwbouw van 20 woningen.



Hiernaast ziet u de geplande route door de Valkenhof, het Bosveld. Deze staat ook op de uitgereikte flyer.

Werkzaamheden aan de woning

De complete voor- en achtergevel wordt vervangen waarbij bewoners veel keuzemogelijkheden krijgen tussen diverse combinaties. De bergingen worden verplaatst naar een andere plek aan de voorzijde van de Woning. Hierdoor krijgt de woning en de buurt een geheel nieuwe en een meer open uitstraling.

De te renoveren gezinswoningen worden voorzien van nieuwe gevels met houten kozijnen en isolerende beglazing. De huurders kunnen deze gevel zelf samenstellen. We gaan het dak vervangen, de vloer in de kruipruimte wordt van isolatie voorzien en we brengen een ventilatiesysteem aan. In de woning worden maatregelen getroffen tegen geluidsoverdracht en de leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt. Tenslotte worden de keuken en het sanitair, naar smaak van de huurder, vervangen. Nadat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd verbruiken de woningen minder energie (energielabel B). Het lagere energieverbruik van de woning zorgt voor een aanzienlijke daling van de energielasten van de bewoners. 'Dat is een luxe' geeft één van de bewoners tijdens de bijeenkomst aan. 'Wij krijgen straks een geheel nieuwe woning met lagere energielasten zonder dat we daar een huurverhoging voor hoeven te betalen!' Daarnaast gaan we vijf levensloopbestendige woningen bouwen op de koppen van enkele rijtjes. De gehele buurt ondergaat op deze manier een complete metamorfose en ziet er straks veel opener uit.

'Dat is een luxe' geeft één van de bewoners tijdens de bijeenkomst aan. 'Wij krijgen straks een geheel nieuwe woning met lagere energielasten zonder dat we daar een huurverhoging voor hoeven te betalen!'



Huurverhoging na ingrijpende renovatie

Woont u in een woning die Wonion ingrijpend gaat renoveren, dan betaalt u voor de standaard ingrepen geen huurverhoging.

Persoonlijke wensen?

U kunt straks uw eigen gevel en plattegrond samenstellen. Er worden verschillende keuzemogelijkheden en opties aangeboden. Aan keuzemogelijkheden zijn geen kosten verbonden. Voor opties wordt een huurverhoging gevraagd. Over de exacte keuzemogelijkheden en de opties met bijbehorende prijzen ontvangt u nog informatie.

Droomwensdagen

Nadat de modelwoningen (Valkenhof 77 en 78) gereed zijn worden alle (toekomstige) huurders van een ingrijpend te renoveren woningen uitgenodigd. Tijdens deze dagen kunt u uw eigen gevel samenstellen en uw individuele wensen kenbaar maken.

Aansluitend aan de droomwensdagen wordt u uitgenodigd in onze showroom. U kunt dan uw nieuwe keuken, badkamer en toilet uitkiezen. Ook hiervoor zijn diverse keuzemogelijkheden en opties mogelijk.

Wordt uw woning gesloopt?

Woont u in een te slopen woning en verhuist u naar een opgeknapte woning in Het Bosveld/de Vogelbuurt? Dan berekent Wonion voor u een aangepaste huurprijs. Deze bepalen wij op basis van de huurprijs die u nu betaalt voor uw huidige woning.

Verhuist u liever vanuit uw te slopen woning naar een nieuwbouwwoning in de wijk of naar een woning buiten de Vogelbuurt? Dat kan, maar dan gaat u wel meer huur betalen.

Aan keuzemogelijkheden zijn geen kosten verbonden. Voor opties wordt een huurverhoging gevraagd.

Modelwoningen in de Valkenhof 77 en 78.



'Ik vind het zo mooi en kan niet wachten tot er gestart wordt, kunnen jullie morgen niet beginnen?' was één van de reacties van de aanwezigen.

Het betrekken van een wisselwoning

In januari 2012 start de ingrijpende renovatie van de 54 woningen in Het Bosveld. Naast de ingrijpende renovatie worden er 6 woningen gesloopt in oktober 2011. Woont u in een woning die ingrijpend gerenoveerd gaat worden? Tijdens de werkzaamheden van de ingrijpende renovatie kunt u niet in uw woning blijven wonen gedurende ongeveer 5 weken. U kunt dan gebruik maken van een wisselwoning in de Vogelbuurt. U krijgt 9 dagen (met daarin 2 weekeinden) de tijd om te verhuizen van uw huidige woning naar de wisselwoning. Als uw huidige woning gereed is krijgt u 3 weken de tijd om weer terug te verhuizen. In totaal wordt de wisselwoning ongeveer 9 weken ter beschikking gesteld.

Woont u in een woning die gesloopt gaan worden?

Op het moment dat uw oorspronkelijke woning gesloopt wordt en uw nieuwe woning nog niet gereed of toegewezen is, biedt Wonion u ook een wisselwoning aan.

De wisselwoning

Wonion stelt een woning voor u beschikbaar. Wij leveren de wisselwoning schoon op. In de woning zit vloerbedekking, vitrage, gordijnen, verwarming, (warm)water, gas, elektriciteit, aansluiting voor TV en internet, een aansluiting voor wasmachine en gaskooktoestel en er is behangen of gesausd. Als u geen gebruik maakt van een wisselwoning van Wonion en zelf een oplossing zoekt voor tijdelijke huisvesting, zal de huur worden stopgezet tot de door u gehuurde woning wordt opgeleverd.

U krijgt 9 dagen (met daarin 2 weekeinden) de tijd om te verhuizen van uw huidige woning naar de wisselwoning.



Meer informatie over het betrekken van een wisselwoning vindt u in het Sociaal Plan hoofdstuk 8.

Waar?

Wonion wijst u een wisselwoning toe. Alle woningen die wij beschikbaar stellen liggen in de Vogelbuurt. Uiterlijk 3 maanden voordat u de woning moet verlaten komen wij bij u op bezoek. Wij inventariseren dan de eventuele bijzonderheden waarmee wij rekening moeten houden bij het toewijzen of inrichten van de wisselwoning. Meer informatie over het betrekken van een wisselwoning vindt u in het Sociaal Plan, hoofdstuk 8. Voor vragen kunt u ook altijd terecht in het Vogelnest tijdens de spreekuren.

Wonion betaalt de energielasten van de wisselwoning.

Energiekosten

Tijdens de renovatiewerkzaamheden gebruikt de aannemer voor de werkzaamheden aan en in uw woning stroom en water uit uw woning. Ook is tijdens de werkzaamheden verwarming van de woning noodzakelijk. Om dubbele energielasten voor u te voorkomen worden gedurende uw verblijf in de wisselwoning de kosten voor verbruik van gas, elektra, water en TV en basis internet door Wonion betaalt.



Een aantal van de kabels en leidingen worden verlegd, zodat ze weer in de openbare grond van de gemeente liggen.

Openbare ruimte

Kabels en leidingen

Voor de metamorfose van Het Bosveld gaat Wonion stukken grond overnemen van de gemeente. In deze stukken grond liggen kabels en leidingen van nutsbedrijven zoals gas, water, elektra, telefoon, TV en internet. Een aantal van deze kabels en leidingen worden verlegd zodat ze weer in openbare grond van de gemeente liggen. Oude kabels en leidingen worden vervangen.

Wat betekent dit voor u?

De meeste huisaansluitingen naar de woningen worden tijdelijk afgekoppeld. Op dat moment heeft u mogelijk geen telefoon, TV, water, gas, elektra en internet. Bij werkzaamheden aan de hoofdleidingen duurt dit maximaal een dag. Bij het overzetten van de huisaansluitingen slechts een paar uur. Minimaal twee dagen van tevoren wordt u hierover geïnformeerd. Heeft u een bedrijf op uw adres en kunt u niet zonder deze voorzieningen? Neemt u dan contact op met de organisatie waarvan u bericht krijgt over de afsluiting. Mogelijk kan deze organisatie een speciale afspraak met u maken. Tijdens de graafwerkzaamheden is het mogelijk dat uw woning slechter bereikbaar is of dat u niet kunt parkeren op bepaalde parkeerplaatsen. Wij proberen de overlast zo veel mogelijk te beperken.

Planning

De nutsbedrijven starten in de eerste week van oktober 2011 met de werkzaamheden. Volgens planning zijn de werkzaamheden in de wegen voor het einde van het jaar afgerond.

Minimaal 2 dagen van te voren wordt u geïnformeerd over de werkzaamheden aan kabels en leidingen waar uw woning bij betrokken is.

De nutsbedrijven starten in de eerste week van oktober 2011.
