

teWerve/oost vernieuwt

april 2022



Rijswijk Wonen gaat samen met de gemeente Rijswijk en ontwikkelaar Synchroon aan het werk in Te Werve Oost. In deze vernieuwingskrant leest u wat in grote lijnen de plannen zijn voor Te Werve Oost. En heel belangrijk: welke woningen we gaan slopen en welke blijven staan. We vertellen ook over het sociaal plan met daarin de rechten en plichten van huurders. En over de projectcommissie Te Werve Oost die opkomt voor de belangen van bewoners in de periode van vernieuwen van de wijk. Zo maken we samen van Te Werve Oost een fijne(re) wijk om te wonen!

Plan voor sloop en nieuwbouw bekend

Te Werve Oost wordt de komende jaren ingrijpend vernieuwd. Dinsdag 19 april heeft Rijswijk Wonen besloten om 332 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Een belangrijk moment voor u als bewoner en andere betrokkenen. In deze krant leest u welke woningen we gaan slopen en welke blijven staan. We leggen uit hoe we tot dat besluit zijn gekomen. En wanneer u hiervan wat gaat merken.

Rijswijk Wonen komt bij u thuis

Uw woonomgeving verandert de komende jaren flink. Daarom willen we u tijdens de vernieuwing zo goed mogelijk helpen. In mei organiseren we de eerste informatiebijeenkomsten voor bewoners. Vóór het eind van dit jaar komt een medewerker van Rijswijk Wonen bij u thuis. We bespreken dan wat we met uw woning gaan doen en wat dat voor u betekent. En als u ergens extra ondersteuning bij nodig heeft, dan denken we graag met u mee.

We houden u op de hoogte

Tijdens het project houden we u zo goed mogelijk op de hoogte. Dat doen we via (online) nieuwsbrieven, deze vernieuwingskrant, de website www.wonenintewerve.nl en bijeenkomsten in de buurt. En heeft u vragen: vanaf de zomer is er regelmatig spreekuur in uw buurt. U kunt uw vraag ook mailen naar Joost Slager, uw contactpersoon bij Rijswijk Wonen: projectleider@rijswijkwonen.nl.

Samenwerken aan de buurt

Rijswijk Wonen werkt samen met de gemeente Rijswijk en ontwikkelaar Synchroon. Synchroon ontwikkelt en bouwt de woningen. Samen met de gemeente bepalen we wat we willen voor Te Werve Oost. Dat gaat bijvoorbeeld over de maximale bouwhoogte, het parkeren en hoe duurzaam de woningen moeten zijn. Ook kijken we naar de inrichting van straten, pleinen en het groen in de wijk.

Lees verder

Dit verandert in Te Werve Oost
P. 2

Uitgangspunten voor de vernieuwing
P. 3

Naar een andere woning
P. 3

Sociaal plan voor bewoners
P. 3

Projectcommissie: opkomen voor belangen bewoners
P. 4

Informatiebijeenkomsten
P. 4

Planning
P. 4

Aanspreekpunt Te Werve Oost



Joost Slager
sociaal projectleider
projectleider@rijswijkwonen.nl

Meepraten als bewoner

Rijswijk Wonen en Synchroon gaan de komende maanden hard aan het werk. We werken de plannen verder uit. We willen ook graag weten wat u belangrijk vindt. Daarom vragen we op verschillende momenten aan bewoners om met ons mee te denken. U krijgt daar uitnodigingen voor. Daarnaast is op 19 april gestart met de oprichting van een projectcommissie Te Werve Oost, die opkomt voor de belangen van bewoners (u leest hier meer over op pagina 3). Samen maken we zo van Te Werve Oost een fijne(re) wijk.

Dit verandert in Te Werve Oost

Te Werve Oost gaat er heel anders uitzien. Van de 355 woningen in het gebied, gaan we 304 portiekwoningen en 28 eengezinswoningen slopen. Deze woningen zijn verouderd en veel bewoners hebben last van vocht, tocht en schimmel. Het is niet haalbaar om ze weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Bovendien is er grote behoefte aan méér woningen. Daarom hebben wij – in overleg met de gemeente – het besluit genomen om tot sloop en nieuwbouw over te gaan. In de huidige plannen blijven er ook woningen staan. Het gaat om 23 eengezinswoningen die gebouwd zijn in 1996.

Sloop-nieuwbouw 28 eengezinswoningen

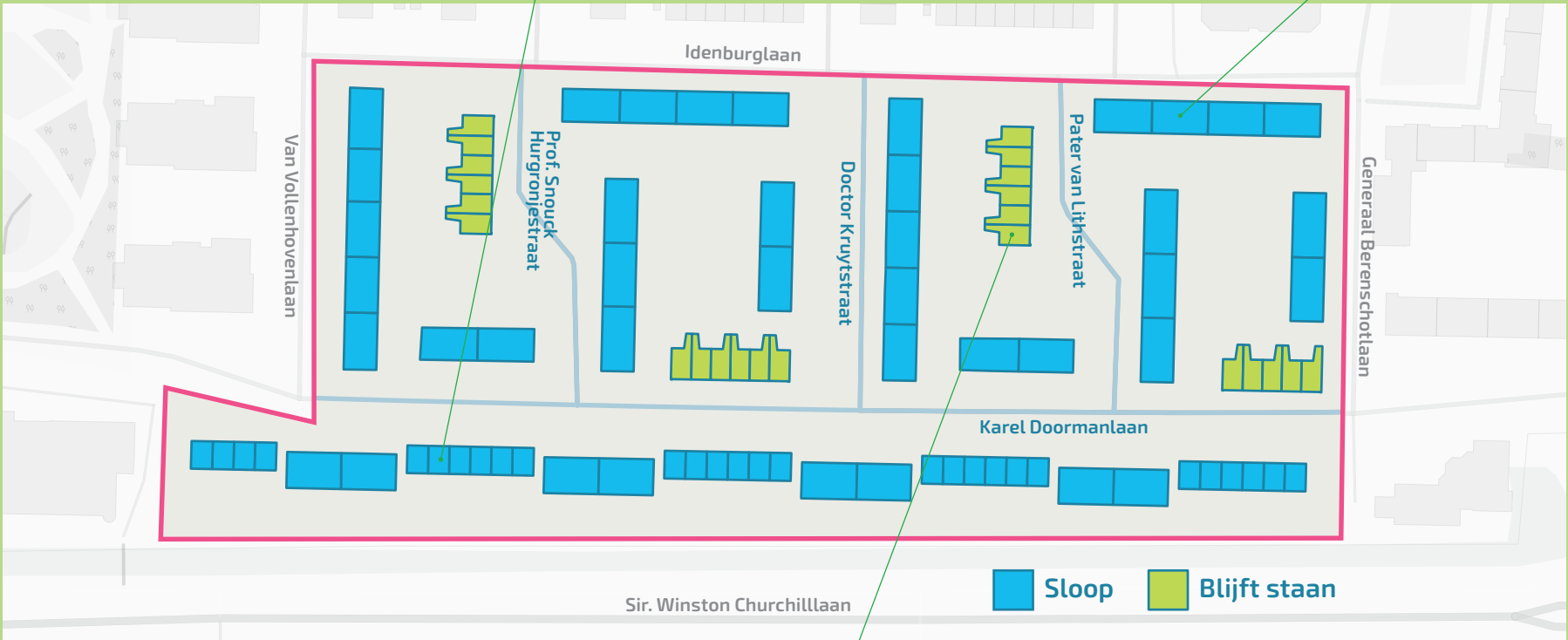
De eengezinswoningen aan de oneven zijde in de Karel Doormanstraat (bouwjaar 1957) zijn in slechte staat. De kosten van renoveren zijn ook hier heel hoog. En dan nog is het niet mogelijk om ze helemaal geschikt te maken voor deze tijd. Daarom vervangen we ook deze woningen door nieuwbouw.

Deze woningen worden gesloopt

- Karel Doormanlaan 3 – 153 (oneven nummers)
- Karel Doormanlaan 114 – 144 en 162 – 192 (even nummers)
- Van Vollenhovenlaan 15 – 93 (oneven nummers)
- Dr. Kruytstraat 1 – 79 en 2 – 32
- Idenburglaan 1 – 127 (oneven nummers)
- Generaal Berenschotlaan 18 – 48 (even nummers)
- Pater van Lithstraat 1 – 47 (oneven nummers)
- Snouck Hurgronjestraat 1 – 47 (oneven nummers)

Sloop-nieuwbouw 304 portiekwoningen

Alle portiekwoningen in het vernieuwingsgebied zijn verouderd en niet goed geïsoleerd. Bewoners hebben last van tocht, vocht, schimmel en verstoppingen. Opknappen kost heel veel geld en zelfs daarna voldoen de opgeknapte woningen niet aan de eisen van deze tijd. Daarom slopen we de portiekwoningen. Dit is tegelijk een kans om meer woningen terug te bouwen dan er nu staan en meer variatie aan te brengen in woningtypen.



Het gebied waar we aan de slag gaan, ligt tussen Sir Winston Churchilllaan, Generaal Berenschotlaan, Idenburglaan en Van Vollenhovenlaan.

23 eengezinswoningen blijven staan

De eengezinswoningen uit 1996 zijn nog in goede staat en blijven daarom in de huidige plannen staan. De woningen hebben energielabel A of B.

De werkzaamheden rondom deze woningen hebben uiteraard wel grote impact op de bewoners. Daarover gaan wij graag met de bewoners gesprek.

Deze woningen blijven staan:

- Generaal Berenschotlaan 50
- Karel Doormanlaan 106 – 112 en 146 – 156 (even nummers)
- Pater van Lithstraat 4 – 14 (even nummers)
- Snouck Hurgronjestraat 4 – 14 (even nummers)

Buitenruimte en groen

De vernieuwing van de hele buurt gebeurt in fasen. Samen met de gemeente onderzoeken we hoe de straten er straks uit gaan zien. Waar het verkeer het beste de wijk in en uit kan. Hoeveel parkeerplekken er nodig zijn. En waar ruimte is voor groen, spelen en een plek om elkaar te ontmoeten. Bij de gesprekken hierover betrekken we ook u als bewoner. U moet hier namelijk straks prettig kunnen wonen.

Er is in de wijk behoefte aan meer woningen én aan meer verschillende woningen. Rijswijk Wonen en Synchroon bouwen daarom aan een nieuwe, energiezuinige buurt die plaats biedt aan meer mensen én aan meer woonwensen. Er komen dus extra woningen bij die verschillen in prijs. Van betaalbare sociale huur tot middeldure en dure huur en koop. Tegelijk verbeteren we samen met de gemeente ook de woonomgeving, de straten, het parkeren en het groen. Bij het maken van de plannen voor de wijk mogen de bewoners van nu meedenken. En ook de mensen die hier straks komen wonen.

Belangrijkste uitgangspunten voor de vernieuwing

- **We bouwen meer woningen terug dan er verdwijnen.** Die extra woningen komen straks vooral in de hoogbouw tussen de Karel Doormanlaan en Winston Churchilllaan.
- **Er komen meer verschillende soorten woningen:** groot en klein, appartementen en eengezinswoningen.
- **Een groot deel van de woningen blijft betaalbaar.** Het plan is nu: 50% sociale huur en 50% (middel)dure huur en koop.
- **Alle nieuwe woningen worden comfortabel en energiezuinig.**
- **We slopen niet alles in een keer maar verdeeld over meerdere jaren.** Zo hopen we bewoners die dat willen, zo snel mogelijk een nieuwe, passende woning aan te kunnen bieden in de wijk.
- **Minimaal anderhalf jaar van tevoren hoort u van ons wanneer u uw woning moet verlaten.** We gaan u hierbij stap voor stap begeleiden.
- **Uw rechten en plichten regelen we in het sociaal plan.** Hierin staan afspraken over voorrang bij het zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en de mogelijkheid om terug te keren in de wijk. Dit plan maken we in overleg met de projectcommissie Te Werve Oost.
- **Het is belangrijk dat ook tijdens de werkzaamheden de buurt leefbaar blijft.** Woningen die leegstaan verhuren we daarom tijdelijk, zodat geen leegstand ontstaat.

Dit willen bewoners

Hoewel veel mensen prettig wonen in Te Werve Oost, hebben bewoners ook wensen:

- betere woningen
- meer verschillende soorten woningen
- een plek in de buurt om elkaar te ontmoeten
- meer groen in de wijk
- minder auto's in de wijk
- beter onderhoud van bomen

Dit blijkt uit de online enquête en 50 deurgesprekken die we vorig jaar in de wijk hebben gehouden.



Andere aanpak dan Te Werve West

Waarom slopen we wél portiekwoningen in Te Werve Oost en niet in Te Werve West?

De portiekwoningen in Te Werve West zijn in iets betere staat, zodat verduurzamen mogelijk is. Maar de belangrijkste reden is dat we voor Te Werve Oost kunnen starten met één plan voor het hele gebied. Dat komt doordat wij verhuurder zijn van alle woningen. Hierdoor kunnen we alle belangrijke keuzes vooraf goed op elkaar afstemmen. Bijvoorbeeld: wat voor buurt willen we maken en wat is daar allemaal voor nodig? Hoe zorgen we voor meer (betaalbare) woningen? Maar ook: waar hebben bewoners behoefte aan en hoe kunnen we deze woonwensen een plek geven?

Tijdelijk of definitief naar een andere woning

Uw woning wordt gesloopt

Dan moet u verhuizen naar een andere woning. Wanneer dat precies is, is nu nog niet bekend. Wel weten we dat de eerste woningen pas ná 1 juli 2024 worden gesloopt. Voor sommige woningen zal dit pas in 2027 zijn.

U krijgt ruim de tijd om een andere woning te vinden. Minimaal anderhalf jaar. En een jaar voor de sloopdatum krijgt u een urgentieverklaring waarmee u voorrang heeft bij het zoeken naar een passende woning. Lukt het u echt niet een woning te vinden? Dan gaan we met u meekijken en meedenken.

Uw woning blijft staan

Op dit moment weten we nog niet wat er gaat gebeuren met de woningen die blijven staan. We werken nog aan een plan daarvoor. Hierover gaan we met de bewoners van deze woningen in gesprek. U wordt daarvoor per brief uitgenodigd.

Sociaal plan voor bewoners

Komende maanden werken we aan een sociaal plan voor u als bewoners van Te Werve Oost. Hierin staan afspraken over de rechten en plichten van huurders en verhuurder tijdens de periode van vernieuwen. Het sociaal plan maken we samen met de projectcommissie van bewoners.

Wat is een sociaal plan?

In een sociaal plan staan bijvoorbeeld afspraken over:

- hoe de bewonersbegeleiding is geregeld
- voorrang bij het zoeken naar een woning
- recht op terugkeer naar de buurt
- de (verhuis)vergoeding
- en nog veel meer

Het is belangrijk dat hierover duidelijke afspraken komen. Zodat u als huurder goed weet waar u recht op heeft, maar ook wat Rijswijk Wonen van u verwacht.

Stand van zaken

Er ligt nu een voorstel voor een sociaal plan. Met de projectcommissie bespreken we of dit plan echt alle belangrijke zaken regelt. Misschien zijn er andere of betere ideeën? Het resultaat leggen we voor aan onze huurders. Zodra het sociaal plan definitief is, krijgt u het toegestuurd.



Projectcommissie: opkomen voor belangen bewoners

Dinsdag 19 april was er een eerste bijeenkomst voor bewoners over de projectcommissie Te Werve Oost. Bewoners die wilden weten wat het werk van een projectcommissie inhoudt, waren van harte welkom.

Bewonersgroep gevormd

Tijdens dit overleg vertelde sociaal projectleider Joost Slager wat de projectcommissie Te Werve Oost gaat doen en wat van de leden wordt verwacht. Die avond is een groep van bewoners gevormd uit de verschillende straten en delen van de buurt. Deze bewoners vormen samen de basis van de projectcommissie Te Werve Oost.

Belangen van bewoners

De projectcommissie Te Werve Oost praat namens de bewoners met Rijswijk Wonen. Bijvoorbeeld over de afspraken die we maken voor mensen die in een woning wonen die gesloopt gaat worden. De commissie zal actief zijn zo lang als het hele project duurt. Omdat dit best lang zal zijn, kunnen leden tussendoor hun taak overdragen aan nieuwe leden.

Ondersteuning bij gesprekken

De projectcommissie Te Werve Oost staat er niet alleen voor. De Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) is er voor ondersteuning. Ook zal een extern begeleider de commissie helpen bij de gesprekken.



Heeft u hierover vragen?

Neem dan contact op met Joost Slager (sociaal projectleider), via projectleider@rijswijkwonen.nl of bel met: (070) 33 64 200.

Planning in grote lijnen

We werken de komende maanden de plannen verder uit met Synchroon. Rijswijk Wonen en de gemeente nemen over deze plannen een besluit. Daarna starten we in fases met de uitvoering. In 2026 verwachten we de eerste nieuwbouwwoningen op te leveren.

2022

- Opstellen sociaal plan
- Uitwerken gebiedsplan voor Te Werve Oost
- Bewonersparticipatie over nota van uitgangspunten en stedenbouwkundig plan
- Definitief sociaal plan
- Besluitvorming Nota van Uitgangspunten door gemeenteraad
- Huisbezoeken door Rijswijk Wonen

2023

- Bestemmingsplanfase
- Ingangsdatum sociaal plan: vanaf nu kunnen bewoners uit fase 1 verhuizen volgens de afspraken in het sociaal plan
- Vaststellen omgevingsplan door gemeenteraad

2024

- Ontwerpfase
- Uitwerking van het bouwplan
- Start sloop fase 1

2025-2030

- Start bouw

2030

- Oplevering laatste fase

Informatiebijeenkomsten in mei

Om u zo goed mogelijk te informeren, organiseren we in mei vier bijeenkomsten in de buurt. We vertellen over de plannen voor de buurt, wat er met uw woning gaat gebeuren en hoe we tot dit besluit zijn gekomen. Ook geven we antwoord op uw vragen. In de brief bij deze krant staat wanneer en waar de bijeenkomst voor u en uw directe buren is.

Kunt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst?

Sluit dan aan bij de online bijeenkomst op dinsdag 17 mei, van 19.30 tot 21.00 uur. U kunt op wonenintewerve.nl de bijeenkomst volgen.

Uw aanspreekpunt bij Rijswijk Wonen

Elke buurt heeft een wijkconsulent en een wijkbeheerder. Voor uw buurt zijn dit Ashley Hazen (wijkconsulent) en Roy van den Ende (wijkbeheerder). Voor het project Te Werve Oost is ook een sociaal projectleider aangesteld, Joost Slager.



Ashley Hazen
wijkconsulent

Ashley zoekt samen met bewoners naar manieren hoe we de buurt gezellig en prettig houden om te wonen.



Roy van den Ende
wijkbeheerder

Roy let er op dat de wooncomplexen schoon en netjes blijven.



Joost Slager
sociaal projectleider

Joost is voor alle vragen over het project uw eerste aanspreekpunt. Joost is ook aanwezig bij de gesprekken met de projectcommissie Te Werve Oost.

Colofon

Deze vernieuwingskrant is een uitgave van Rijswijk Wonen en Synchroon April 2022

Heeft u vragen?

Heeft u een vraag die niet kan wachten? Stuur dan een mail naar Joost Slager, sociaal projectleider via projectleider@rijswijkwonen.nl of bel met: (070) 33 64 200. Dringende vragen beantwoorden we via de mail of telefonisch.

Op de hoogte blijven?

Meld u aan voor de online nieuwsbrief. Stuur hiervoor een mail naar tewerve@rijswijkwonen.nl.

Reparatieverzoek of onderhoudsklacht?

Het reguliere onderhoud gaat door. Reparatieverzoeken en onderhoudsklachten kunt u gewoon blijven melden bij Rijswijk Wonen. Dat kan via www.rijswijkwonen.nl/reparatie-melden of telefonisch: (070) 33 64 200.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Volg de vernieuwing van uw buurt op www.wonenintewerve.nl

Het gebied waar we aan de slag gaan, ligt tussen Sir Winston Churchillaan, Generaal Berenschotlaan, Idenburglaan en Van Vollenhovenlaan. Hier staan nu 355 woningen, waaronder uw woning. Een deel van de woningen wordt vervangen door nieuwbouw. Bij het maken van de plannen voor de wijk mogen bewoners van nu én toekomstige bewoners meedenken.

**RIJSWIJK
WONEN**

SYNCHROON