

Verslag van Informatiebijeenkomst voor omwonenden K Molweg 4 t/m 18 in Jubbega op 8 juni 2022.

In dit verslag leest u een samenvatting van de presentatie. Na afloop van de presentatie spraken wij met de aanwezigen over de plannen. Er zijn vragen/opmerkingen genoteerd op de schetsen. Accolade neemt uw vragen en opmerkingen mee in de huidige plannen. We komen hier in een vervolgbijeenkomst bij u op terug. Dan hoort u ook wat we met uw vragen/wensen gedaan hebben. Als we ze niet konden verwerken geven wij aan waarom dat niet kon.

Doel van deze bijeenkomst

Accolade gaat de woningen vervangen. Hierover spraken we met alle bewoners van deze woningen. Als we deze woningen vervangen komen daar andere woningen voor terug in een andere opzet. Daarom informeren we nu de omwonenden over deze plannen. We horen graag uw vragen en meningen.

Waarom deze bijeenkomst?

De staat van de woningen ging achteruit. We onderzochten de conditie van deze woningen. Daarnaast kregen we klachten over deze woningen. De woningen moeten van het gas af en goed geïsoleerd worden. De huidige staat van de woningen kan dat niet aan. Het komt neer op sloop en nieuwbouw. Daarom maakten we plannen.

Wat zijn de plannen?

Het plan is om 8 woningen te slopen en hiervoor 11 sociale koopwoningen (kleine gezinswoningen) voor terug te bouwen. We kunnen met deze plannen 3 extra woningen creëren. Verder vinden wij het belangrijk groen in de straat te maken. Dit is belangrijk voor schaduwwerking om het niet te warm te laten worden. Het is belangrijk om regenwater goed weg te laten lopen bij harde regenbuien.

De huidige woningen zijn vrij breed, gelijkvloers en met een laag dak. De nieuwe woningen worden smaller, dieper en de nokhoogte hoger. Deze woningen worden hoger met een steilere kap. In de presentatie ziet u een schets van het plan. Dit nog geen definitief plan. Bij de omheinde rode lijn ziet u het plangebied. De gemaakte plannen zijn gebaseerd op dit plangebied.

Het nieuwe plan gaat uit van rijwoningen. Een rij van 4 woningen, 3 woningen en 4 woningen. Om de berging van de rijwoningen te kunnen bereiken worden achterpaden gemaakt. Deze zijn doodlopend en alleen bedoeld voor de mensen die bij hun achtertuin en berging willen komen. In het nieuwe plan worden de woningen verder naar achter gebouwd. Zo komt er voor meer ruimte voor een groenstrook aan de straatkant met parkeervakken.

Hoe komen de woningen eruit te zien?

De woningen die wij gaan bouwen worden 1-laags met kap. Ze worden ongeveer 5,4 meter breed in plaats van ongeveer 6 meter. De diepte van de woningen worden 9 tot 10 meter. De nokhoogte van de woningen gaat richting de 10 meter. De aannemer is nog niet bekend. Hoe de woningen er dus precies uit komen te zien is nu nog niet duidelijk. Zodra hier meer over bekend is, hoort u meer tijdens een vervolgbijeenkomst.



Hoe gaat het verder?

We geven bewoners 1 jaar de tijd om te verhuizen. We ondersteunen bewoners bij verhuizing. Bieden hulp. Lukt dit niet? Dan duurt het langer. Bewoners, die willen kopen, kunnen terugkeren met voorrang.

Vragen en opmerkingen tijdens de omwonende bijeenkomst:

1. Accolade maakt achterpaden. Dat geeft overlast.

We maken achterpaden zodat de bewoners van de rijwoningen ook bij hun bergingen en tuin kunnen komen. Deze achterpaden lopen dood. De achterpaden zijn alleen bedoeld voor mensen die bij hun achterpaden en tuin willen komen. De achterpaden zijn ongeveer 1,5 meter breed.

2. Hoe komt het met de schuttingen/ de afscheiding van de tuinen?

We maken een tuinafscheiding waar de tuinen grenzen aan tuinen van anderen, achterpaden en openbaar gebied. Hoe de tuinafscheiding eruit komt te zien is nu nog niet duidelijk. Uw eigen tuinafscheiding kan blijven staan. Mochten er problemen voordoen dan gaan wij met u in overleg als goede burens.

3. De woningen komen naar achteren. Hoeveel?

De achtergevel van de woningen schuift ongeveer 6 tot 7 meter naar achteren ten opzichte van de huidige achtergevel van de woningen. De voortuinen van de woningen is 2 meter. De achtertuinten van de woningen zijn diep en verschillen van afmetingen. We maken een plattegrond met de exacte afmetingen als de exacte afmetingen van de woningen bekend zijn. We informeren u hierover bij de vervolgbijeenkomst. Deze is voordat de vergunningen voor deze woningen worden aangevraagd.

4. De slechte afwatering van de achtertuinten

Vroeger was er een sloot/greppel achter de woningen. Nadat deze is dichtgegooid is er een probleem met de afwatering van de tuinen ontstaan. Er staat een klein gemaal die het water naar de vaart brengt. Het is wenselijk dat er in de nieuwe situatie een sloot/greppel terugkomt.

5. Dakramen/zonnepanelen

Waar komen de dakramen en/of zonnepanelen? Er is nog geen ontwerp. Wij informeren u hierover bij de vervolgbijeenkomst.

6. Waarom bouwen jullie sociale koopwoningen?

Accolade heeft relatief veel sociale huurwoningen in Jubbega. We kunnen nu samen met de plannen op de Gentiaansingel 4 extra woningen voor het dorp bouwen. We zien dat Jubbega een tekort aan goedkope koopwoningen heeft. We zien ook dat mensen met een net te hoog inkomen voor de sociale huur tussen wal en schip raken. Zij kunnen de dure koopwoningen niet betalen. Mensen kunnen dus de overstap naar koopwoningen vanuit de (sociale) huur niet maken. We denken hiermee bewoners te helpen die stap wel te zetten.

Samen met de plannen voor de Gentiaansingel slopen we dus 18 woningen. Daarvoor in de plaats bouwen we 22 woningen terug. Daarvan komen 11 sociale huurwoningen op de Gentiaansingel en 11 sociale koopwoningen op de K. Molweg.



7. Hoe duur worden de sociale koopwoningen?

De definitie van sociale huurwoningen in Nederland ligt inmiddels op 355.000, - prijspeil 01-01-2022. Dit vinden wij erg hoog. Toen we de eerste ideeën voor deze plannen hadden in 2021 konden we de woningen aanbieden voor rondom de € 200.000, -. Dit was voor de stijgende bouwkosten, inflatie en stijgende brandstofkosten. De hoekwoningen en woningen met meer tuin zijn daarbij duurder dan de rijwoningen met minder tuin. We moeten via de keuze voor de aannemer kijken of we dit waar kunnen maken. We moeten ook een aannemer vinden die deze woningen wil bouwen en voor ons wil verkopen tegen een vooropgestelde prijs. We doen er alles aan om de woningen zo dicht mogelijk bij de €200.000,- VON te houden. Als dat niet lukt dan moeten we opnieuw kijken naar de plannen.

Om speculatie met de woningen tegen te gaan, stellen we wel allerlei voorwaarden aan de kopers. Zie hiervoor de presentatie.

8. Hoe zorgt Accolade ervoor dat deze woningen voor de inwoners van Jubbega bestemd zijn?

Accolade organiseert een soort voorverkoop samen met de aannemer. Daarin hebben groepen mensen voorrang op andere groepen. Allereerst de bewoners in de te slopen woningen van de K. Molweg die dat willen en kunnen betalen. Daarna de mensen van de Gentiaansingel waarvan de woningen gesloopt worden en die dat willen en kunnen betalen. Daarna andere huurders van Accolade in het dorp en daarna mensen uit het dorp. Het gaat dan om mensen die voor het eerst een koopwoningen kopen. Ook hiervoor geldt een inkomenstoets.

Na deze periode van voorverkoop gelden deze voorrangsregels niet meer. Als er dan nog woningen over zijn, dan kan de aannemer de woningen ook aan mensen buiten het dorp verkopen. Ook dan blijven de voorwaarden voor deze mensen bestaan. Dit zijn voorwaarden zoals inkomens toets, eigen bewoning voor zeker een periode van 5 jaar.

9. Parkeerterrein bij de kerk

Het parkeerterrein tegenover de kerk mag niet door de aannemer worden gebruikt.

10. Wanneer start Accolade?

We starten met de sloop van de woningen medio juni 2023. Dit is 1 jaar na startdatum van het sociaal reglement waarbij onze bewoners van de woningen met hulp van Accolade kunnen verhuizen. Lukt dat om goede redenen niet binnen 1 jaar dan start de sloop van de woningen later. We zijn in goed gesprek met onze bewoners.

We verwachten met de bouw van de nieuwe woningen in 2024 te kunnen beginnen. We willen graag de woningen voor de kerst van 2024 opleveren. Dit is allemaal nog wel afhankelijk van eventuele hobbels en beren op de weg. We hebben de aannemer voor de sloop en de aannemer voor de bouw van de woningen nog niet. We moeten ook alle vergunningen voor de bouw van de woningen nog aanvragen. We starten nu wel met de onderzoeken daarvoor. Deze uitkomsten zijn namelijk ook belangrijk voor de plannen.

11. Wanneer komt u bij ons terug met meer definitieve plannen?

Voordat Accolade de vergunningen aanvraagt komen we bij u terug. We moeten ook de aannemer nog kiezen. We verwachten dit najaar bij u terug te komen. Mogelijk vertragen we met de uitwerking van de plannen. We komen dan begin 2023 bij u terug. En dus in ieder geval voordat we de vergunningen aanvragen.



Welkom

Bijeenkomst voor omwonenden

K. Molweg 4 t/m 18 Jubbega

8 juni 2022



accolade

1

Even voorstellen

Accolade

Henny de Ruiter	Medewerker Wijken en Buurten
Henk van Dijk	Medewerker Wijken en Buurten
Nienke Elzinga	Medewerker Wijken en Buurten
Heleen Brameijer	Ontwikkelaar

HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (HBV)




accolade

2

Inhoud

1. Waarom deze bijeenkomst?
2. Wat zijn de conclusies?
3. Hoe zien we de toekomst?
4. Hoe verder?
5. Heeft u vragen?

U ontvangt deze presentatie en het verslag van deze avond



accolade

3

1. Waarom deze bijeenkomst?

We gaan woningen vervangen:

- > We onderzochten de conditie van de woningen.
- > We kregen klachten over de woningen.
- > We maakten plannen hiervoor.
- > We bespraken deze plannen met de bewoners van de woningen.

Om welke woningen gaat het?

- > K. Molweg 4 t/m 18.
- > In totaal 8 woningen.



accolade

4

2.1 Wat zijn de conclusies?

- > Slechte conditie van de woningen.
- > Indeling van de woningen is klein en hokkerig.
- > Het opknappen naar de eisen van deze tijd is technisch niet meer te doen.
- > Het komt neer op sloop en nieuwbouw.




accolade

5

2.2 Wat zijn de conclusies?

- > 4 tweekappers 1 laag plus kap.
- > Parkeren op straat / stoep.
- > Weinig groen in de straat.




accolade

6

2.3 Wat zijn de conclusies ?

- > We hebben een tekort aan sociale koopwoningen:
 - > We willen de 8 bestaande huurwoningen slopen.
 - > Er komen 11 sociale koopwoningen voor terug.
- > We ondersteunen de bewoners die daarvoor verhuizen.



7

3.1 Hoe zien we de toekomst?

- > Nieuwbouw gaat uit van 11 sociale koopwoningen.
- > Woningen iets meer van de straat af.
- > Meer groen in de straat.



8

3.2 Hoe zien we de toekomst?

- > Rijen van 4, 3 en 4 woningen.
- > 1 laag plus een kap.
- > Woning ongeveer 5,4 x 10 meter.
- > Het dak van de woning is hoger.
- > Woningen iets naar achteren.
- > Groenstrook voor de woningen.
- > Parkeernorm (1,4) = 1,4 x 11 = 16 parkeerplaatsen.
- > Parkeerplekken 12 op opritten naast de hoekwoningen en 8 openbaar in de straat.



9

3.3 Hoe zien we de toekomst?



10

3.4 Hoe zien we de toekomst?

Sociale koopwoningen:
De ideeën bezien tegen markt(on) mogelijkheden

Het doel = mensen een goedkope koopwoningen bieden die (net teveel) inkomen voor sociale huurwoning hebben en waarvoor nu te weinig goedkope koopwoningen zijn.

- > Koopprijs rondom € 200.000,- euro Vrij op Naam (prijspeil 2022)
- > Voor huishoudens met bruto jaarinkomen rondom € 50.000,-.
- > Inkomenstoets, eigen bewoning, bewoningsplicht van minimaal 5 jaar of langer Dit wordt via kettingbeding opgelegd.
- > In **bepaalde periode** voorrang voor:
 - > Ten eerste huurders van Accolade in Jubbega.
 - > Ten tweede inwoners van Jubbega.
- > Bij onvoldoende interesse uit het dorp in deze **bepaalde periode** dan ook voor geïnteresseerden daarbuiten: voor wie het eerst komt.

11

3.5 Hoe zien we de toekomst?

- > Rood = huidige woningen en bergingen.
- > Zwart = nieuwe woningen en bergingen.
- > Rijwoningen in plaats van tweekappers.
- > Woningen zijn naar achteren geplaatst.
- > Woningen zijn smaller en dieper.



12

4.1 Hoe verder?

- > Vanaf juni 2022:
Onze bewoners in huidige woningen krijgen minimaal 1 jaar de tijd om te verhuizen. Accolade helpt hierbij.

Ondertussen in 2022:

- > Leegstaande woningen verhuren we tijdelijk via CareX.
- > We doen de onderzoeken voor de vergunningaanvraag.
- > We besteden het project aan: We kiezen een aannemer.



accolade

13

4.2 Hoe verder? naar verwachting

Najaar 2022:

- > We komen bij u terug **vooraf aan** de vergunningaanvraag om:
 - > De aannemer aan u voor te stellen.
 - > De plannen, woningen en mogelijke wijzigingen hierin te bespreken.
 - > De procedure van de vergunningaanvraag en verlening te bespreken.

Eind 2022:

- > We dienen de vergunning aanvraag in.
- > Gemeente neemt deze in behandeling.



accolade

14

4.3 Hoe verder? naar verwachting

Begin 2023:

- > Vergunningen en bezwaarprocedure begin 2023.

In 2023:

- > Voordat aannemer begint is er een nieuwe bijeenkomst: voor omwonenden over:
 - > de praktische zaken.
 - > beperking overlast.



accolade

15

4.4 Hoe verder? Wanneer komen wij bij u terug?

- > U ontvangt deze presentatie en het verslag van deze avond.

Najaar 2022:

- > Omwonendenavond voordat Accolade de vergunningaanvraag indient.

In 2023:

- > Omwonendenavond voordat Accolade/Aannemer start met sloop en nieuwbouw.



16

5. Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen op een later moment?
Dan kunt u terecht bij:

Henny de Ruiter, medewerker Wijken en Buurten

- > hderuiter@accolade.nl
- > (0513) 433 636



17

Bedankt voor
uw komst!



accolade

18