

Verslag

| | |
|--------------------|---|
| Verslag van | : Bewonersavond flexwonen Bijsterenseweg Putten |
| Datum | : 8 november 2021 |
| Locatie | : Gemeentehuis |
| Aanwezig | : zie presentielijst (bijlage) |

Welkom

Harrie Oppewal heet iedereen welkom. Dezelfde mensen zijn aanwezig als de vorige keer. Alleen Tijs vd Brink, Ronald Kingma en Remco Langewouters hebben zich afgemeld.

Verslag 27 oktober

Op het verslag van de vorige keer wordt de opmerking geplaatst dat er niet in staat dat WSP de intermediaire verhuur gaat uitbesteden. Rick de la Croix vertelt dat dit niet een doel op zich is voor WSP, maar een middel om te komen tot een goede mix van bewoners. WSP wil De Huischmeesters of andere partij voor drie jaren inhuren. Tegen het einde van die periode wil WSP evalueren of zij deze taak overneemt. Reactie: het uitbesteden heeft juist als voordeel dat een externe partij gemakkelijker dan een corporatie bewoners kan toe- of afwijzen. Een corporatie heeft namelijk wettelijk gezien minder mogelijkheden om huurders te selecteren. Als WSP na drie jaar het zelf zou gaan doen, verdwijnt dat voordeel en daarmee een stuk zekerheid over die goede mix van bewoners. Financieel gezien gaat WSP er van uit dat er nauwelijks verschil is tussen uitbesteden of zelf doen. Omdat de dienstverlening door een partij als De Huischmeesters heel specifiek is, lijkt het de omwonenden niet logisch dat WSP deze taak zelf uitvoert. Ook geven de omwonenden aan dat de partij die selecteert ook direct de gevolgen ervaart bij eventueel voorkomende problemen. WSP wordt dan ook dringend verzocht om gedurende de hele periode van 15 jaar intermediaire verhuur in te huren.

Juridisch vastleggen van afspraken

Gemeente Ermelo heeft ons doorverwezen naar De Huischmeesters. Van hen kregen we de huisregels die gelden voor bewoners. We hebben dus nog niet de basisafspraken tussen huurder, verhuurder, gemeente en omwonenden.

Voorwaarden en afspraken kunnen in de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Voor die onderwerpen die daar niet in passen kan een overeenkomst worden opgesteld; in welke vorm zal verder overlegd moeten worden. Het oprichten van een (buurt-)vereniging kan daarvoor een organisatievorm zijn.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft een voorbeeld uit Breda genoemd (25 woningen aan de Kesterenlaan). Omdat daar problemen waren, is een beheergroep met omwonenden er in opgericht. Na een jaar lang succesvol te zijn geweest, werd de groep opgeheven. Als er behoefte aan is, kunnen contactgegevens worden gedeeld.

Afspraak: Harrie krijgt een aantal namen van omwonenden die over ongeveer twee weken kunnen overleggen over dit onderwerp. Besproken wordt: vergunningen, borgen van afspraken, beheren van de periode 1-15 jaar en na 15 jaren.

Modellen

Op basis van de vergadering van 27 oktober heeft Atelier Dutch de twee modellen uitgewerkt:

Heemtuin: lang gerekt, brede groenbuffer, kronkelende weg, 'afgedopt' tegen een blokje van vier woningen.

Erf: woningen compact gegroepeerd, strakke paden, parkeren aan het begin van het gebiedje, doorzichten langs de kerk.

De voor- en nadelen plus de voorkeuren van de modellen worden besproken. Gezocht wordt naar de invulling waarbij de afstand tot de weg en tot de bestaande huizen zo groot mogelijk is. Daarnaast bepaalt ook het type woning en (de grootte van) het groen voor een belangrijk deel hoe het gebiedje en het uitzicht daarop wordt beleefd. Graag grote bomen en misschien rododendrons.

Het voorkeursmodel (Heemtuin 2.0) heeft de volgende kenmerken:

- Alle woningen op een rij, bestaand uit verspringende blokjes;
- Geen eindblokje woningen voor een zo vrij mogelijk zicht vanuit woning 32Z;
- Gezamenlijke bergingen. Bekijk mogelijkheden langs het fietspad;
- 14 parkeerplaatsen (2x7) aan het begin van het gebiedje (westkant);
- Zo breed mogelijke groene buffer langs de Bijsterenseweg;
- Privéruimte van de woningen op de zuidkant: parkeerterrein van de kerk.

Atelier Dutch werkt dit voorkeursmodel verder uit. Gemeente stuurt het op, zodat per mail kan worden gereageerd.

Op dit moment onderzoeken we de mogelijke effecten van het verkeersgeluid op de exacte plek van een paar woningen. En we onderzoeken van welke dieren mogelijk het leefgebied wordt verstoord door dit project.

Vervolg

In november worden de juridische aspecten besproken.

WSP deelt voorafgaand aan de koop van de woningen hoe de offerte-uitvraag luidt en welke mogelijke woningtypen worden aangeboden. Zodra WSP meer duidelijkheid heeft over het type woningen en het groen verder is uitgewerkt, wordt een vervolgoverleg over het ontwerp gehouden. Waarschijnlijk in januari 2022. Daarna maakt WSP een keuze.

Afsluiting

Harrie Oppewal bedankt iedereen voor de inbreng en sluit de vergadering.

Bijlagen

1. Presentielijst

Afsprakenlijst

| | Afspraak | Wanneer gemaakt |
|----|---|------------------------------|
| 1. | In het gebied komen maximaal 20 woningen | 15 september 2021 |
| 2. | Er komt geen spoedkamer in het gebied | 15 september 2021 |
| 3. | De gemeente bekijkt de mogelijkheden voor het privaatrechtelijk overeenkomen van gemaakte afspraken. | 15 september 2021 |
| 3a | In november overleg over juridische vastlegging van afspraken | 8 november 2021 |
| 4. | De bewoners komen met een voorstel voor een overeenkomst. | 15 september 2021 |
| 5. | De woningen worden grondgebonden (bestaan uit 1 woonlaag). | 27 oktober 2021 |

| | | |
|-----|---|-----------------|
| 6. | Hoewel niet verplicht gaat de vergunningaanvraag wel langs welstand | 27 oktober 2021 |
| 7. | WSP is richting bewoners transparant over het selectieproces voor de leverancier van de woningen en deelt de uitvraag en de offertes. | 27 oktober 2021 |
| 8. | WSP bekijkt of intermediaire verhuur voor 15 jaar mogelijk is | 8 november 2021 |
| 10. | Opstellen voorkeursmodel en delen via mail en op website | 8 november 2021 |

Ontvangen stukken

29-10-2021 Visie Heemtuin Bijstein

29-10-2021 Voorstel oprichting Stichting Heemtuin Bijstein