



Informatie van De Bouwvereniging in samenspraak
met Stichting Huurdersbelangen Almenum en
Huurdersvereniging Harlingen



Naar een toekomstig Almenum
De stand van zaken mei 2021



01.

Wat is er het afgelopen half jaar gebeurd?

1. In juli 2020 heeft u de eerste brochure gekregen. In deze brochure was te lezen dat het huidige Almenum wordt gesloopt. Ook was erin te lezen waaraan de nieuwbouw van Almenum gaat voldoen; het zogenaamde Programma van Eisen.
2. Van augustus 2020 tot en met oktober 2020 zijn er veel van de huidige bewoners (vaak met familie) langs geweest in appartement 748. Daar waren Hilda Koster (van De Bouwvereniging) of Jan Tuininga (van stichting Huurdersbelangen Almenum) aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook zijn er bezoeken bij mensen thuis geweest.
3. De Werkgroep Stedenbouw Almenum heeft het afgelopen jaar ongeveer vijftientig keer vergaderd over het opstellen van het stedenbouwkundige plan. In een stedenbouwkundig plan komt te staan hoe de 'plattegrond' van het wooncentrum eruit komt te zien. Waar komen de gebouwen en/of woningen te staan? Hoe hoog worden de gebouwen? Komt er weer een woontoren met uitzicht over de Waddenzee? Waar komen de parkeerplekken? Waar worden wegen en paden aangelegd?

Waar ligt het openbare groen en wat worden de tuinen? Hoe is de stand van de zon ten opzichte van de woningen?

In de Werkgroep Stedenbouw Almenum zitten vertegenwoordigers van De Bouwvereniging, de gemeente Harlingen, de Huurdersvereniging Harlingen en stichting Huurdersbelangen Almenum. De adviseurs van de Werkgroep Stedenbouw zijn de vertegenwoordigers van KAW.

4. Er is door de Werkgroep Stedenbouw Almenum gesproken met de bewoners van de Midlumerlaan en hun Klankbordgroep Midlumerlaan. En ook is er overleg geweest met de Klankbordgroep Almenum en het bestuur van stichting Huurdersbelangen Almenum.

02.

Het stedenbouwkundige plan is vastgesteld Hoe nu verder?

Eind maart 2021 heeft u van ons een nieuwsbrief gekregen waarin verteld is dat het stedenbouwkundige plan voor een toekomstig Almenum is vastgesteld. De Stuurgroep Almenum heeft dat op 4 maart 2021 gedaan. De Stuurgroep Almenum bestaat uit:

- Petra van der Wier,
directeur-bestuurder De Bouwvereniging
- Erik de Groot,
wethouder van de gemeente Harlingen
- Simone Teuben,
dagelijks bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen
- Jan Tuininga,
voorzitter stichting Huurdersbelangen Almenum

Het nieuwe plan ziet er heel anders uit dan de huidige bebouwing van Almenum. Zie hiervoor de vogelvluchttekening op pagina 2 en de plattegrond op pagina 14. De belangrijkste veranderingen noemen wij hieronder.

1. De drie rijen aanleunwoningen komen in het nieuwe plan niet terug. Er komen appartementen voor terug van één, twee, drie of vier verdiepingen hoog.
2. De hoge toren van zes verdiepingen komt niet meer terug. Daarvoor in de plaats komen er twee torens met vier verdiepingen.
3. Het nieuwe plan bestaat uit drie losstaande gebouwen die niet met elkaar verbonden zijn. Om van het ene naar het andere gebouw te gaan, loopt u door de buitenlucht.
4. Er komen 85 woningen met een binnengang en aan weerszijden woningen. Zoals dat in de huidige toren het geval is. Daarnaast komen er 45 woningen aan een galerij.

5. Het grootste deel, in totaal 130 woningen, wordt gebouwd door De Bouwvereniging en is bestemd voor de sociale huur. De vrije huurwoningen, 25 stuks, worden gebouwd en verhuurd door Harlinga. De woningen van Harlinga zijn wat groter dan die van De Bouwvereniging maar ze verschillen nauwelijks qua luxe of comfort. De huurders van deze woningen komen niet in aanmerking voor huurtoeslag (voorheen huursubsidie).
6. De nieuwe appartementen zijn beschikbaar voor huurders van 55 jaar en ouder.
7. In alle drie gebouwen komt op de begane grond een veilige plek voor de fietsen (met oplaadpunten voor de elektrische fietsen). Iedere woning krijgt een 'inbandige' berging waar ook een scootmobiel in past.
8. Het parkeerterrein is openbaar gebied, voor het parkeren is een gemeentelijke parkeeronthefing nodig. Een deel van het parkeren is dichtbij de woningen, hier komen ook invalide-parkeerplaatsen. In de hoek tussen de Begraafplaatslaan en de Midlumerlaan komen ook parkeerplaatsen.
9. Op de begane grond van de hoogbouw in het middelste gebouw komt een multifunctionele zaal met een bibliotheek. Vanuit de multifunctionele ruimte komt er een deur naar het terras aan het Van Harinxmakanaal. Er is rekening gehouden met ruimte voor een winkel, de kapper, fysiotherapie, een fitnessruimte, dagopvang en een restaurant. Hierover worden gesprekken gevoerd met de huidige ondernemers.

10. De toegang vanaf de Midlumerlaan blijft op dezelfde plek. De nieuwe wegen worden aangepast aan de nieuwe woongebouwen. Via de parkeerplekken op het voormalige watertorenterrein komt er een voet- en fietspad naar de Midlumerlaan.

Nu het stedenbouwkundige plan is vastgesteld kan er door de gemeente Harlingen een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Een bestemmingsplan is vooral een juridisch document, waarin alles wat wel en niet kan in het gebied wordt vastgelegd. Een bestemmingsplan kent twee onderdelen:

1. Een plankaart. Dit is een kaart met kadastrale ondergrond waarop de verschillende bestemmingen zoals de woningen, wegen, paden, groenvoorzieningen enz., worden weergegeven. Alles wat in de plankaart staat moet ook in de regels staan.
2. In de regels wordt het gebruik beschreven dat voor de afzonderlijke bestemmingen mogelijk is. Zo moet erin komen te staan tot welke hoogte gebouwd mag worden en welke afmetingen gebouwen maximaal mogen hebben.

De vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt door de gemeenteraad van Harlingen. Dit vindt plaats in verschillende stappen. Het is de bedoeling dat het definitieve bestemmingsplan in augustus 2022 wordt vastgesteld.

03.

Nu is het de beurt aan u om u uit te spreken over de plannen

De meeste zaken rond het toekomstige Almenum zijn nu duidelijk. Het stedenbouwkundige plan is klaar. Er ligt een basisidee van hoe de woningen er uit gaan zien, het is duidelijk hoe het parkeren er uit ziet en hoe het zit met de groeninrichting en met de inrichting van de binnenpleinen. Ook is er, samen met De Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen en Huurdersbelangen Almenum, een sociaal plan opgesteld. In het sociaal plan staat alles wat geregeld wordt rond de huur, de huurtoeslag, de verhuizing, de verhuiskostenvergoeding, de wisselwoning en andere rechten en plichten.

Om de plannen door te kunnen laten gaan, is het wenselijk dat 70% van de huidige huurders aangeven dat zij vóór de plannen zijn. Dit wordt ook wel een draagvlakmeting genoemd. Als er een duidelijke meerderheid van 70% voor de plannen is, dan kan De Bouwvereniging verder met het ontwikkelen van de plannen.

De draagvlakmeting zal plaatsvinden in de maanden juni en juli (voor de zomervakantie) 2021. In normale omstandigheden komt Hilda Koster (of één van haar collega's) van De Bouwvereniging bij u thuis langs voor een gesprek. In verband met Corona lijkt dat niet verstandig; behalve als het niet anders kan vanwege bijv. uw gezondheid of het niet mobiel zijn. In ieder geval kunnen er afspraken worden gemaakt in appartement 748 en 747. Natuurlijk staat het u vrij om ter ondersteuning iemand mee te nemen naar het gesprek. Als u het op prijs stelt, dan kan bij dat gesprek ook Jan Tuininga van Huurdersbelangen Almenum aanwezig zijn.

Tijdens de gesprekken om het draagvlak te peilen komen o.a. de volgende onderwerpen aan de orde:

1. Uw mening over de plannen voor de nieuwbouw.
2. Of het duidelijk is wat het sociaal plan inhoudt.
3. Of u akkoord gaat met de gemaakte plannen.

4. Uw voorkeur voor het ontzorgd verhuizen of zelf willen verhuizen.
5. Uw voorkeur voor het type en de plek van de nieuwe woning.
6. Omdat alle niet-bebouwde grond wordt overgedragen aan de gemeente Harlingen komen de huidige (door De Bouwvereniging uitgegeven) parkeerplekken op kenteken te vervallen. Nieuwe parkeerplekken op kenteken (voor gehandicapten) worden door de gemeente Harlingen verstrekt. Daarom komen in de gesprekken ook de volgende punten aan de orde. Beschikt u over een gehandicaptenparkeerkaart en wilt u daaraan gekoppeld ook een gehandicaptenparkeerplaats bij het vernieuwde Almenum? Denkt u dat het in uw situatie nodig is dat er een gehandicaptenparkeerkaart en gehandicaptenparkeerplaats moet komen?
Omdat het regelen van een gehandicaptenparkeerkaart en een gehandicaptenparkeerplaats bij de gemeente Harlingen best ingewikkeld is en ook geld kost, willen wij maximaal ons best doen om u bij deze aanvragen te ondersteunen. Als na alle gesprekken duidelijk is geworden wat de totale toekomstige behoefte aan gehandicaptenparkeerplaatsen is, dan zullen we in samenspraak met de gemeente dit zo slim en eerlijk mogelijk proberen te regelen.
7. Alle punten waarover u nog vragen heeft.



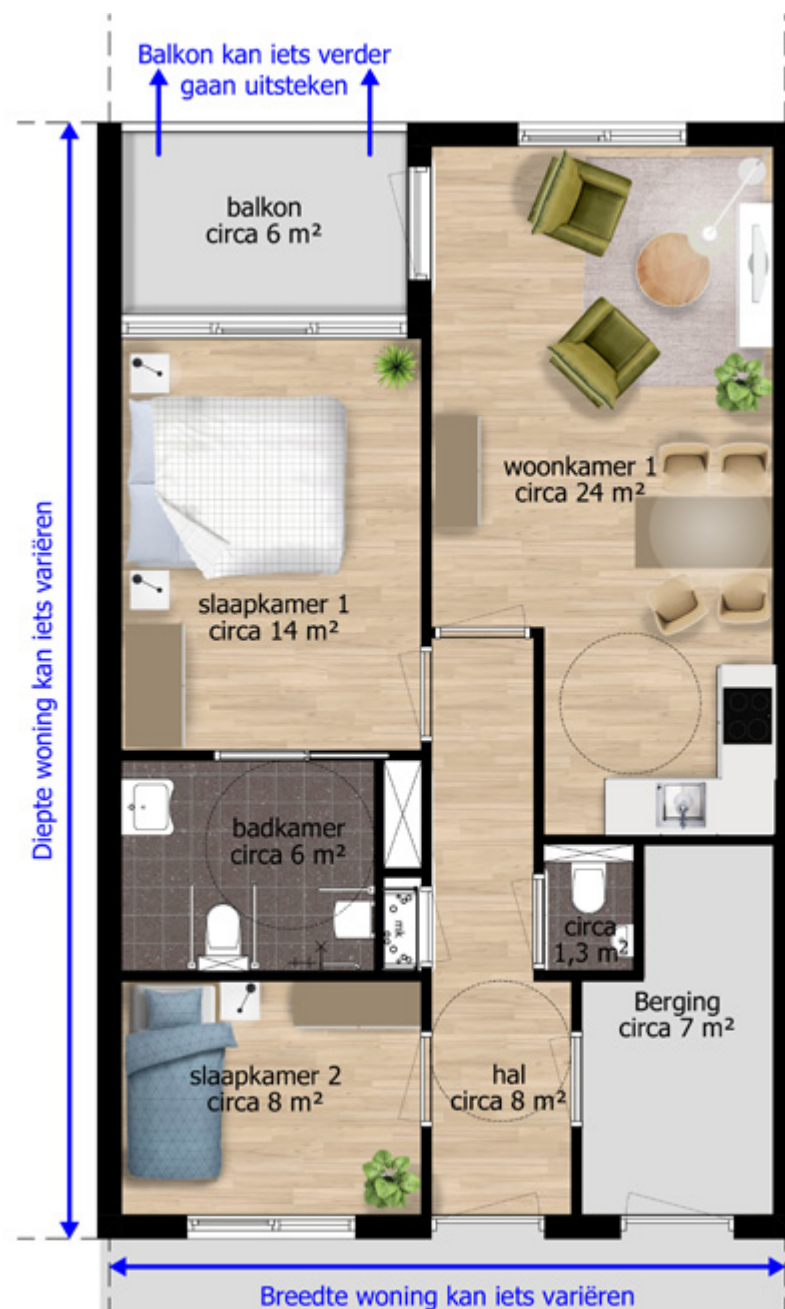
04.

De twee types woningen en de te verwachten kosten

De twee types woningen die gebouwd gaan worden zijn of galerijwoningen of woningen aan een gang.

1. De galerijwoningen zijn ongeveer 76 m² groot en hebben allemaal o.a. twee slaapkamers, een inpandige berging, vloerverwarming in de kamer en keuken, een balkon, een buitendeur naar de galerij enz. Zie tekening op pagina 9.
2. De woningen aan een binnengang zijn ongeveer 71 m² groot en hebben ook allemaal o.a. twee slaapkamers, een inpandige berging, vloerverwarming in de kamer en keuken, een balkon enz. Zie tekening op pagina 10.
3. De huur van de woningen van De Bouwvereniging gaat maximaal € 633,25 bedragen (prijspeil 2021). Woningen met deze huur komen in aanmerking voor huursubsidie.
4. De servicekosten zijn nog niet helemaal goed in te schatten. Maar in ieder geval zijn ze lager dan de huidige servicekosten. Want de grond en wegen bij het vernieuwde Almenum worden overgedragen aan de gemeente Harlingen. Daardoor hoeft u niet meer via de servicekosten mee te betalen aan het onderhoud van het groen, het onderhoud van de paden en wegen, aan gladheidsbestrijding enz.
5. Alle woningen gaan van het gas. Via het puntensysteem komt u uit op een iets hogere huur maar de energielasten zullen naar verwachting lager zijn door de goede isolatie.
6. Alle woningen krijgen een eigen elektriciteit- en watermeter.
7. Alle woningen krijgen een eigen (uniek) huisnummer.
8. De woningen krijgen, daar waar nodig is, aan de buitenkant zonweringen met elektrische bediening.

Plattegrond Galerij appartement



Plattegrond Corridor appartement



05.

De veiligheid in en rond de woningen

Uit meerdere onderzoeken blijkt dat veiligheid voor de bewoners van Almenum erg belangrijk is. In de onderstaande punten wordt uitgelegd waar rekening mee is gehouden.

1. De drie woonblokken hebben ieder een centrale ingang. De centrale ingang is niet vrij toegankelijk. Bewoners kunnen als ze naar binnen willen gebruik maken van een elektronische sleutel. Bezoekers kunnen door de bewoners worden binnengelaten nadat er contact is geweest via de beeldtelefoon.
2. Vanuit de hal bij de entrees heeft de bewoner toegang tot de liften, de galerijen en de gangen.
3. Iedere woning krijgt een deurbel met een beeldscherm. Als er iemand voor u aanbelt in de centrale entree dan kunt u zien en horen wie er naar binnen wil. Ook als iemand bij u aan de deur staat en aanbelt krijgt u in beeld en geluid te zien en te horen wie dat is.
4. Alle woningen zijn gelijkvloers en er zijn geen drempels of andere oneffenheden.
5. Een scooter kan in de inpandige berging van de woning geparkeerd en opgeladen worden. Vanuit die berging kunt u binnendoor naar uw woongedeelte.
6. Omdat het geen zorgwoningen zijn komt er geen centrale alarmering in de woning. Als u alarmering wilt dan moet u dat zelf regelen via een zorgaanbieder.
7. De hoogteverschillen in de verharding rond de woningen en in de pleinen zijn rolstoelvriendelijk. Dat geldt ook voor de parkeerplekken. Daardoor is alle verharding toegankelijk voor mensen die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een rollator.
8. Het autoverkeer moet zich houden aan de maximumsnelheid van 15 km/uur; om te hard rijden te voorkomen zijn er enkele verkeersdrempels. Het aanleggen van verkeersdrempels is een verantwoordelijkheid van de gemeente Harlingen.
9. Er wordt voor gezorgd dat de vloeren van de galerijen veilig en dus niet glad zijn. Voor de binnengangen wordt een soort vloerbedekking en een kleur gekozen die goed zichtbaar en veilig is.
10. Het terrasje/zitje bij de woningen op de begane grond wordt in principe door de huurder zelf onderhouden.

06.

Alles rond de verhuizingen, de wisselwoningen en de kosten

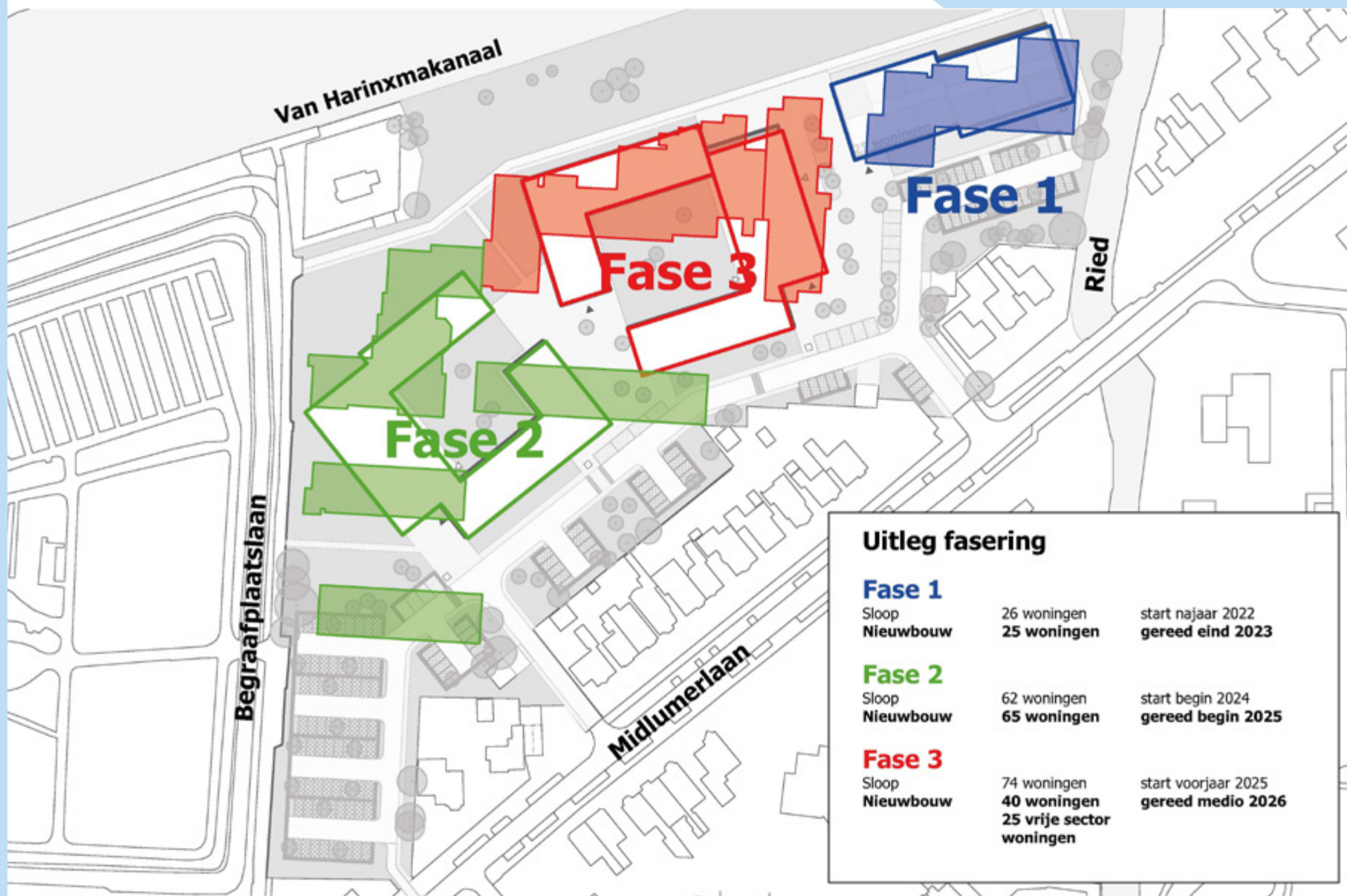
Verhuizen geeft veel gedoe en rompslomp. Maar in het geval van sloop en nieuwbouw kan dat niet anders. Op de tekening van het stedenbouwkundige plan met de huidige gebouwen en de nieuwe (zie pagina 14) kunt u zien welke woningen het eerst worden afgebroken en welke als laatste. De sloop en nieuwbouw wordt in drie gedeelten opgeknipt, te weten fase 1, fase 2 en fase 3. Ook wordt aangegeven wanneer de eerste nieuwbouwwoningen gereed zullen zijn.

Hieronder ziet u alle punten die met de verhuizing te maken hebben.

1. Als u van uw huidige woning direct naar een nieuwbouwwoning kunt verhuizen, dan betekent dat maar één keer verhuizen.
2. Wordt uw huidige woning afgebroken en is uw nieuwe woning nog niet klaar dan moet u tijdelijk naar een wisselwoning. Dat betekent, hoe lastig ook, dus twee keer verhuizen.
3. De wisselwoning is gestoffeerd en voorzien van een keukenblok. Daar hoeft dus niets aan te gebeuren.
4. Als u tijdelijk gaat verhuizen naar één van de aanleunwoningen dan krijgt u te maken met koken op gas. Dan zorgt De Bouwvereniging ervoor dat er een pannenset in de woningen staat die geschikt is voor koken op gas. Dit geldt natuurlijk ook als het andersom is.

5. U kunt ervoor kiezen om zelf alles rond de verhuizing(en) te regelen. Dat kan en daarvoor krijgt u een verhuiskostenvergoeding van € 6.334 (prijsspeil 2021).
6. U kunt er ook voor kiezen om ontzorgd te verhuizen. Bij ontzorgd verhuizen komen de mensen van het verhuisbedrijf bij u langs om uw wensen te horen. En ze nemen foto's van uw inrichting en zorgen ervoor dat de spullen in uw tijdelijke of nieuwe woning daar terecht komen waar u wilt.
7. Ontzorgd verhuizen betekent ook dat de woning wordt ingericht met vloerbedekking, behang of muurverf, gordijnen enzovoorts.
8. Vloerbedekking, laminaat of parket kan moeilijk worden meegenomen naar de nieuwe woning. Dat heeft er vooral mee te maken dat de nieuwe woningen andere afmetingen hebben. U krijgt de keuze uit een vergelijkbare prijsklasse aan vloerbedekking, laminaat of pvc-vloer.
9. Tijdens de gesprekken over het draagvlak kunt u aangeven naar welke woning u graag wilt verhuizen. Ook kunt u een tweede of derde voorkeur aangeven. De bewoners die het langst in Almenum wonen, de woonduur geheten, hebben de meeste rechten op een eerste keuze. We doen ons best om bewoners zoveel als mogelijk terug te laten keren op het "oude plekje" als die wens er is.
10. Als van alle huidige bewoners de voorkeuren van een nieuwe woning bekend zijn kan er een voorlopige indeling worden gemaakt. Op het moment dat bekend is wanneer u naar uw nieuwgebouwde woning kunt, moet u nog over verschillende dingen een beslissing nemen. Daarbij gaat het om het soort keukenblad, de kleur van de keukenkastjes en de kleur van de tegels. Als u kiest voor ontzorgd verhuizen komt daar nog bij; de kleur en motief van het behang en de soort vloerbedekking.
11. Omdat er in de woonkamer en keuken vloerverwarming komt kan niet alle bestaande vloerbedekking worden meegenomen. Het meenemen van de oude vloerbedekking is sowieso ingewikkeld omdat de woningen groter zijn dan de huidige en er sprake is van andere afmetingen.

Stedenbouwkundig plan - Fasering sloop en nieuwbouw



07.

Wat staat er in het sociaal plan?

In het sociaal plan staat alles beschreven wat te maken heeft met de rechten en plichten van De Bouwvereniging en van u als huurder. Hieronder noemen wij een aantal van de belangrijkste punten.

1. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding; de vergoeding in 2021 is € 6.334 en zal jaarlijks verhoogd worden.
2. De keuze tussen zelf verhuizen of ontzorgd verhuizen. Bij ontzorgd verhuizen krijgt u geen verhuiskostenvergoeding maar staat De Bouwvereniging garant voor alle kosten die met de verhuizing(en) gepaard gaan.
3. Maakt u gebruik van ontzorgd verhuizen dat wordt uw woning, op basis van uw wensen, aangekleed.
4. De keuze van een gedeelte van de inrichting zoals de keuken, het soort aanrecht, de soort tegels, de kleuren die u graag wil enz.
5. Het recht op een wisselwoning. Een wisselwoning die schoon is, gestoffeerd (vloerbedekking, gesausd of behangen en gordijnen).

6. Om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning is het een verplichting dat u ingeschreven moet staan als woningzoekende bij De Bouwvereniging. De Bouwvereniging regelt dit zodat u niets hoeft te doen.

7. De peildatum. Dat is de datum waarop het sociaal plan in werking treedt.

U kunt het Sociaal Plan op papier van ons ontvangen maar dit plan is ook in een luisterversie beschikbaar.

Wat niet in het sociaal plan staat is dat u mogelijk toch nog extra kosten moet maken met de verhuizing. Als u naar de nieuwe woning verhuist bent dan moeten er altijd nog dingen gedaan worden. Zoals het ophangen van schilderijen/foto's/kastjes aan de muren, het ophangen van een lamp of een spiegel enz. De Bouwvereniging kan voor dit soort van werkzaamheden een klussendienst voor u inschakelen. De kosten daarvan komen voor uw eigen rekening.

08.

Wanneer gaat er wat gebeuren?

In onderstaand overzicht is een inschatting gemaakt van de punten waarmee de partijen de komende tijd aan de slag gaan.

De Bouwvereniging (onder voorbehoud)

- a. De draagvlakmeting
– *juni en juli 2021*
- b. Het nemen van een officieel sloopbesluit
– *augustus 2021*
- c. Het vaststellen van de peildatum waarop het Sociaal Plan in werking treedt
– *augustus 2021*
- d. Vaststellen van het voorlopig ontwerp (VO) van de architectuur
– *eind 2021*
- e. Vaststellen van het definitieve ontwerp (DO) van de architectuur
– *april 2022*
- f. Voorbereiding omgevingsvergunning
– *april 2022*
- g. Start van de sloop
– *najaar 2022*
- h. Start van de nieuwbouw
– *najaar 2022*

De gemeente Harlingen (onder voorbehoud)

- a. Besluit over het voorontwerp bestemmingsplan
– *augustus 2021*
- b. Besluit over het ontwerp bestemmingsplan
– *december 2021*
- c. Besluit over het definitieve bestemmingsplan
– *juni 2022*
- d. Verlening omgevingsvergunning
– *september 2022*

A. De sloop en de nieuwbouw wordt in drie stappen uitgevoerd. De voorlopige planning ziet er als volgt uit. (op pagina 14)

1. **Fase 1:** start sloop: najaar 2022. Dit zijn de woningen oostelijk van de huidige toren; huisnummers 801 t/m 826 (26x).
Start van de bouw van fase 1: eind 2022.
Nieuwbouw fase 1 gereed: eind 2023.
2. **Fase 2:** start sloop: begin 2024. Dit zijn de woningen aan de kant van de Begraafplaatslaan; huisnummers 741 t/m 793 (39x) en drie rijen aanleunwoningen; huisnummers 877 t/m 899 (23x).
Start van de bouw van fase 2: begin 2024.
Nieuwbouw fase 2 gereed: begin 2025.
3. **Fase 3:** start sloop: voorjaar 2025. Dit is zijn de woningen van het middengedeelte inclusief de toren; huisnummers 827 t/m 870 (44x) en 701 t/m 736 (30x).
Start van de bouw van fase 3: medio 2025.
Nieuwbouw fase 3 gereed: medio 2026.

B. Naast bovenstaande zijn er nog een aantal punten die voor u belangrijk zijn.

1. Om de overlast tijdens de sloop en rond de afvoer van sloopmateriaal zoveel mogelijk te beperken, wordt door De Bouwvereniging onderzocht of het mogelijk is om de afvoer van materiaal via het Van Harinxmakanaal te doen.
2. Ook wordt er door De Bouwvereniging onderzocht of de aanvoer van bouwmaterialen ook via het Van Harinxmakanaal kan.
3. Als er woningen leeg komen te staan dan worden die niet meer 'normaal' verhuurd. Dat heeft te maken met sloop of met het beschikbaar hebben van voldoende wisselwoningen. Om het complex leefbaar te houden is er de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur. Dit gaat altijd in overleg met Stichting Huurdersbelangen Almenum.

09.

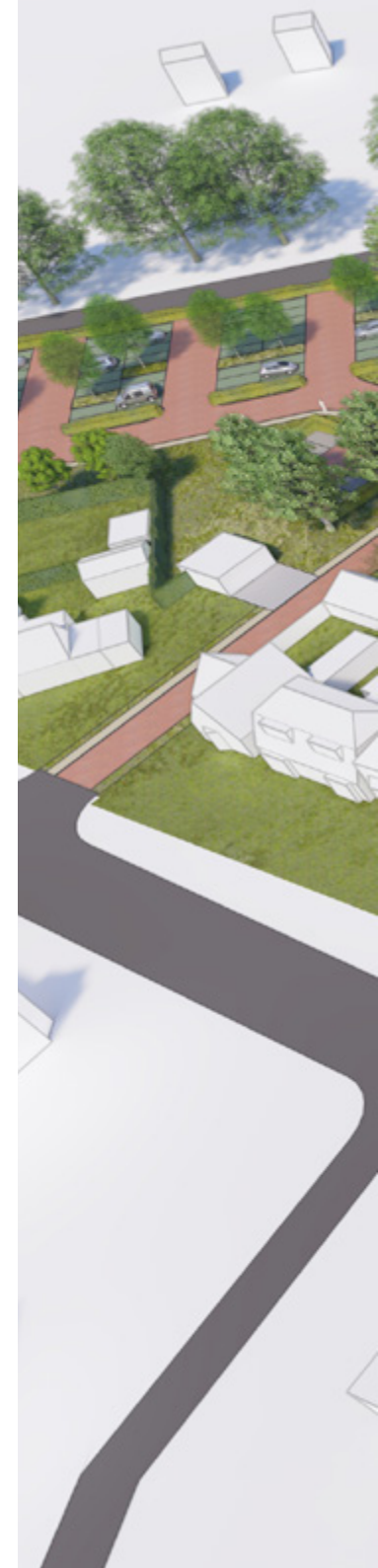
Overleg en contact

In deze brochure staat heel veel informatie maar wij hopen dat het duidelijk voor u is. Mochten er nog dingen onduidelijk zijn dan zullen wij proberen u duidelijkheid te verschaffen. Dat kan telefonisch of door het maken van een afspraak in woning 748, het informatiecentrum.

U kunt voor het maken van een afspraak bellen met:

- Hilda Koster van De Bouwvereniging op telefoonnummer 06-82223216
- Jan Tuininga van stichting Huurdersbelangen Almenum op nummer 0517-490825 of 06-53316255.

Voor een afspraak over de draagvlakmeting hoeft u zelf niet te bellen. U ontvangt daarvoor een uitnodiging van De Bouwvereniging. De gesprekken worden gehouden in woning 748 (het informatiecentrum) en woning 747.





VAN HARINXMAKANAAL

MIDLUMERLAAN



www.debouwvereniging.nl

