

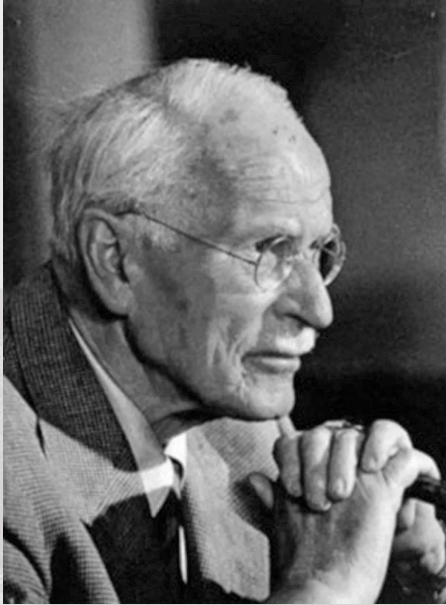


“Thuis in een unieke omgeving,,

2e werktafel sessie 28 maart

Door Dennis Lamers en Francis Leschot

Voorwoord



Ons huis is niet alleen een plek om te schuilen, te wonen of om tot rust te komen. Het is ook een plek om thuis te komen, om jezelf te mogen zijn en op een zeer diep en essentieel niveau weerspiegelt het onze onderbewuste verlangens, verwachtingen, angsten, dromen, overtuigingen en onze kijk op onszelf en de wereld om ons heen. Zoals Carl Jung het ooit eens verwoorde: alles in het onbewuste zoekt een uiterlijke manifestatie!

Inhoud

1. Geschiedenis
2. De eerste renovatie 70's
3. Slooperperiode trend
4. Meezenbroek heden
5. Een tweede leven voor Meezenbroek
6. Kosten renovatie
7. Wat vinden de bewoners?
8. Resultaten onderzoeksfase
9. Conclusie



+/- 30 minuten

Geschiedenis van Meezenbroek

- De eerste 44 woningen in Meezenbroek werden door 'Woningbouwvereniging' De Voorzorg gebouwd vanaf 1922
- De laatste huizen werden opgeleverd in de crisisjaren 1933 - 1934
- De voorloper van Woonpunt bouwden ook een wijk van eengezinswoningen (85) tegen het grondgebied van De Voorzorg halverwege de jaren 20



Geschiedenis van Meezenbroek



De eerste renovatie

- In 1973 was men niet blij met de staat van de woningen en vroeg meneer Wassercordt aan De Voorzorg om iets aan de woningen te doen
- Hij begon samen met twintig mede-bewoners een actiecomité
- Als vertegenwoordiging van de huurders destijds vroeg Wassercordt om de woningen te renoveren, maar De Voorzorg wilde alle 266 woningen slopen, inclusief de 4 winkels
- Na jaren van strijd, vergaderingen en doorzettingsvermogen ging De Voorzorg toch voor behoud van Meezenbroek
- In 1979 begon de renovatie en werd afgerond midden jaren '80
- Achteraf gezien is er veel bezuinigd op de renovatie



garden, geraden en reyn voor de woningbouwvereniging "Glück Auf". Zij stonden op de nominatie om gesloopt te worden; 72 woningen uit 1929 van architect W. Tap voor de Woningbouwvereniging "Glück Auf"; 266 woningen en 4 winkels van H.J. Tiemans jr. uit 1922, 1927 en 1932 voor Woningbouwvereniging "de Voorzorg";

De eerste renovatie

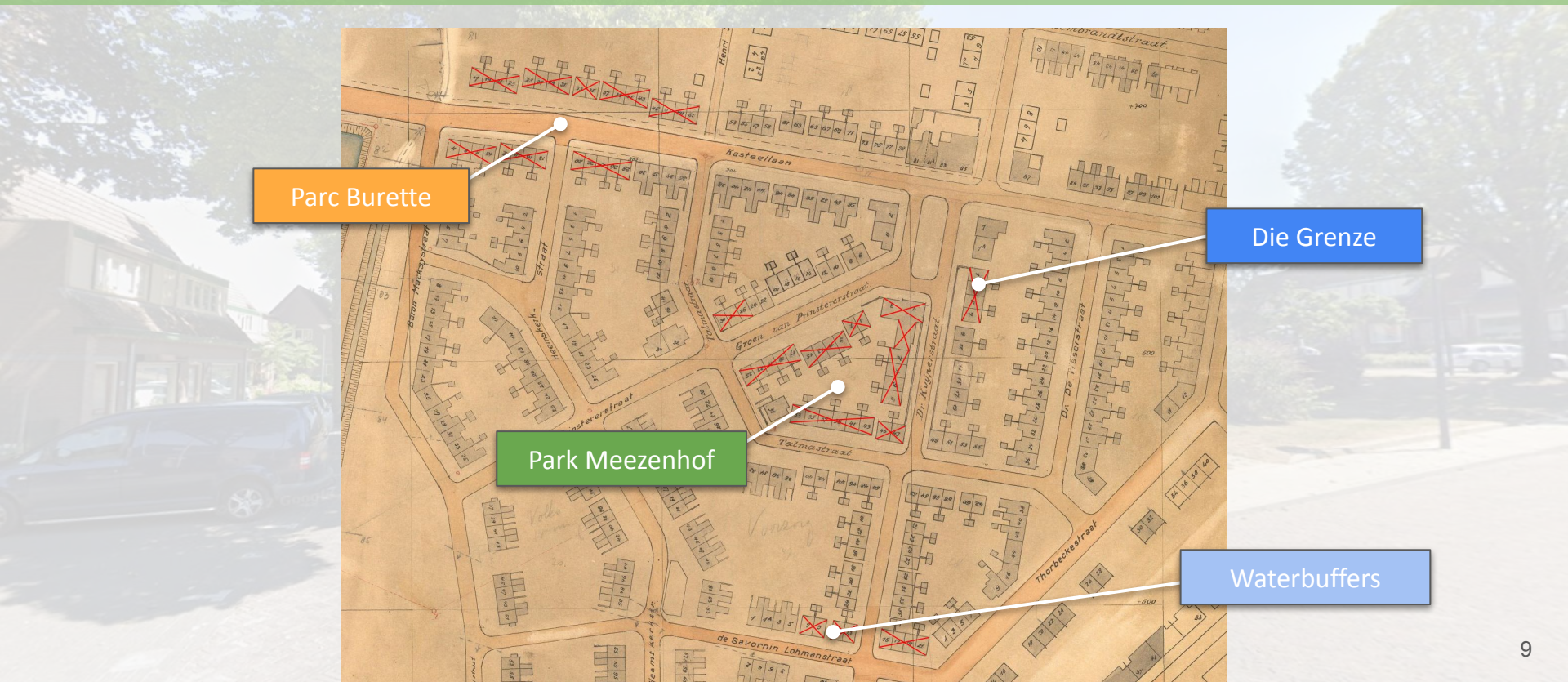


De slooperperiode trend

- De vier originele winkels aan het Meezenbroek pleintje werden gesloopt en vervangen midden jaren 80
- Zorgwekkende trend van sloop in Meezenbroek vanaf de eeuwwisseling
- De eerste grootschalige sloop aan de Kasteellaan in 2002 of 2003. Niet veel later volgt de sloop aan de Savornin Lohmanstraat en het huidige parkje Meezenhof in 2014



De sloopperiode trend



Parc Burette

Die Grenze

Park Meezenhof

Waterbuffers

Meezenbroek heden

- Een wijk om trots op te zijn, maar er zijn veel verbeterpunten nodig om de kantjes net iets fijner te schaven
- Centraal in de wijk is het parkje *Meezenhofje* gerealiseerd dankzij de sloop van een groep woningen in 2014
- Een mijnkolonie van robuuste woningen die omringt wordt door een groene omgeving, maar echt zorg nodig hebben



Meezenbroek heden



Een tweede leven voor Meezenbroek

- Kijk voor alternatieven om nieuwbouw te realiseren bijvoorbeeld in de oranje gebieden A, B of elders
- Bouw woningen voor ouderen in de buurt van supermarkten, niet midden in woonwijken zonder winkels

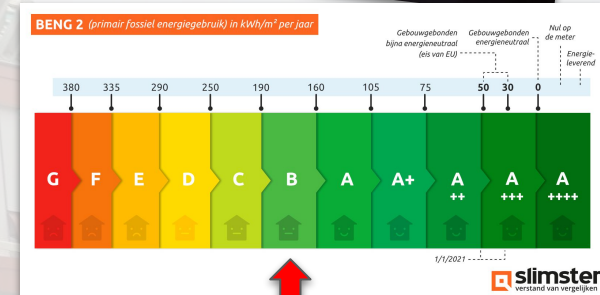


Een 'what if'- Talmastraat 40 t/m 50 in gerenoveerde staat



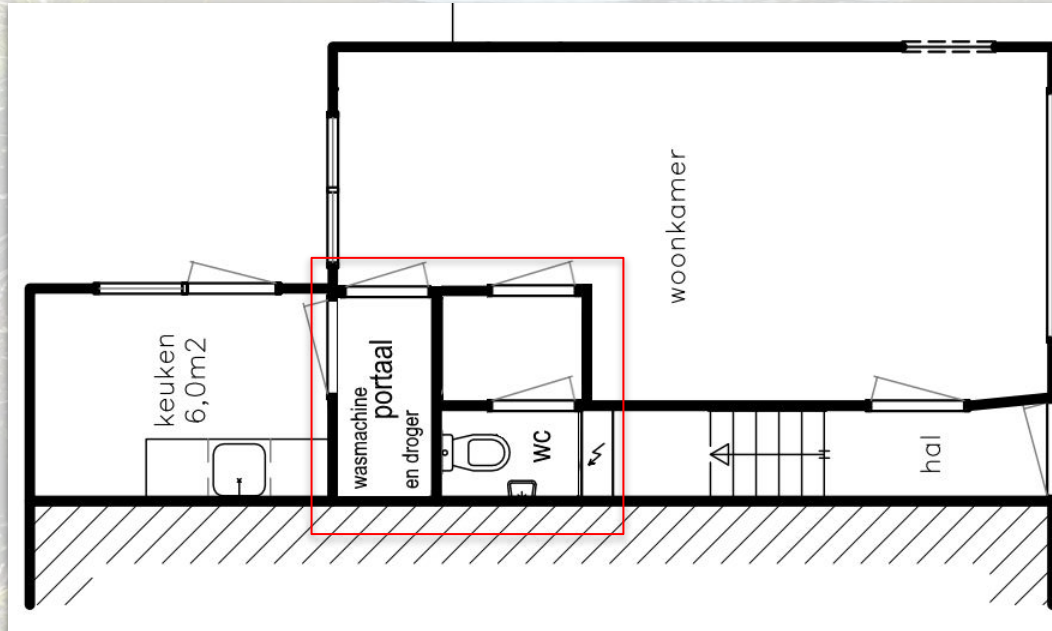
Kosten renovatie

- Er wordt onnodig te veel geld aan de renovatie gespendeerd
- Wanneer is veel ook echt te veel?
- Is de mechanische ventilatie unit echt nodig?
- Is energielabel B ook al ruim voldoende tot 2050?
- Kunnen de kosten van €160.000 ruim naar beneden zonder mechanische ventilatie en een lager energielabel?
- Wacht eerst rustig af op het jaar 2050 voordat je grote beslissingen maakt, je kapitaal vergooid en huizen sloopt
- Hoe groot is de kans dat te veel isolatie negatieve gevolgen heeft voor de gezondheid in een toekomstig onderzoek?



Verbeterpunt toilet - type B woning

- De WC kan makkelijk verplaatst worden waarbij de kelder dicht gegooit wordt
- De oude WC ruimte wordt dan geschikt voor een wasmachine en droger



Wat vinden de bewoners?

- Wij hebben een analyse gemaakt van alle 85 adressen
- Uit alle gesprekken hebben wij de belangrijkste dingen eruit gefilterd

“Huis mankeert niets!”

“Renovatie, maar huis te klein”

“Wat komen jullie doen?! De woningen worden toch gesloopt?!”

“Mooi historisch aanzicht aan de vijver”

“Ze mogen mij in een kist eruit halen”

“Bij grootschalige sloop zou Theo W. zich in het graf 3x omgedraaid hebben”

“Renovatie, maar dan wel zonder die ‘rot’ kinderen”

“Betaalbare huur door renovatie”

“CV-ketel stookt net of als het een kantoorpand moet verwarmen”

“Ik wil geen sloop of renovatie!”

“Alles wat 100 jaar oud is moet gesloopt worden!”

Resultaten onderzoeksfase

(9)
Geen
voorkeur
11%

(1)
Tegen
alles
1%



Uitgaan van bewoners met
een duidelijke voorkeur:

Renovatie
71%

Sloop
29%

Totaal resultaten onderzoeksfase woningen

Baron Mackaystraat

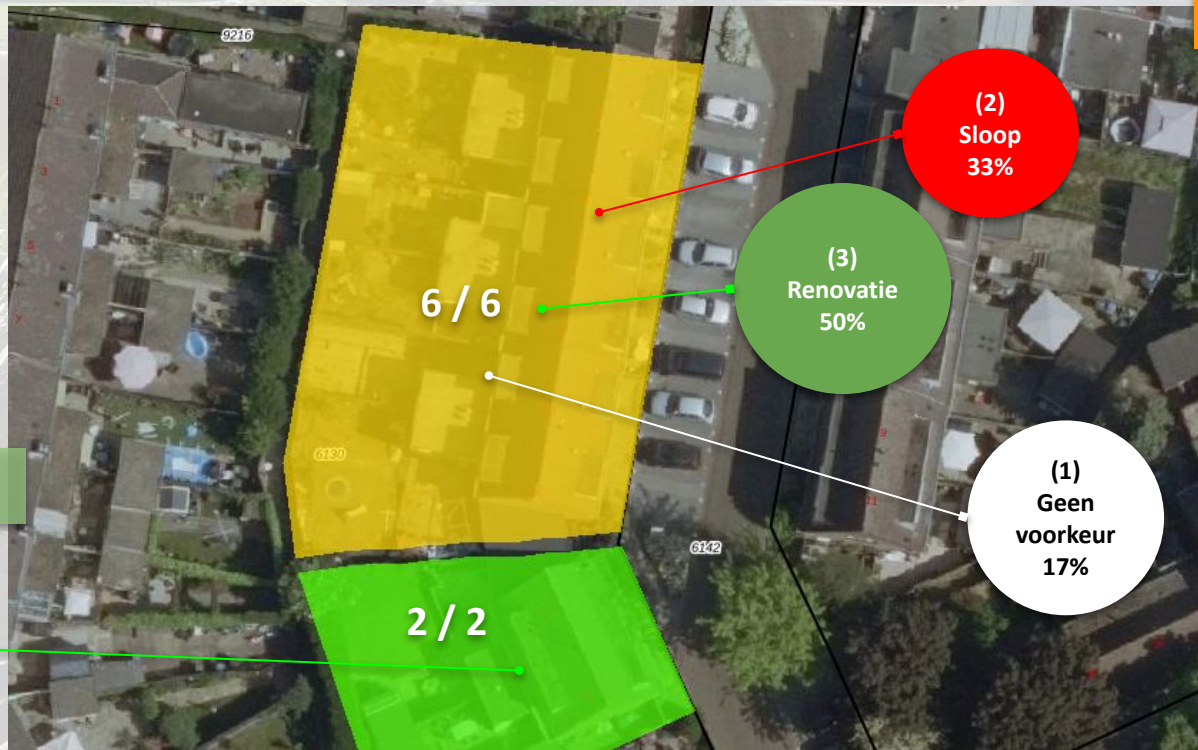
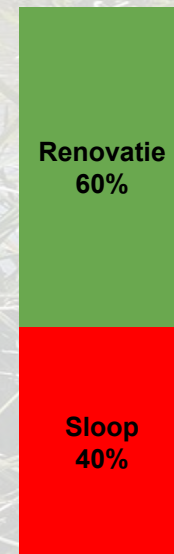
1 t/m 35



Talmastraat

Talmastraat 2 t/m 12

Uitgaan van bewoners met een duidelijke voorkeur (geel):



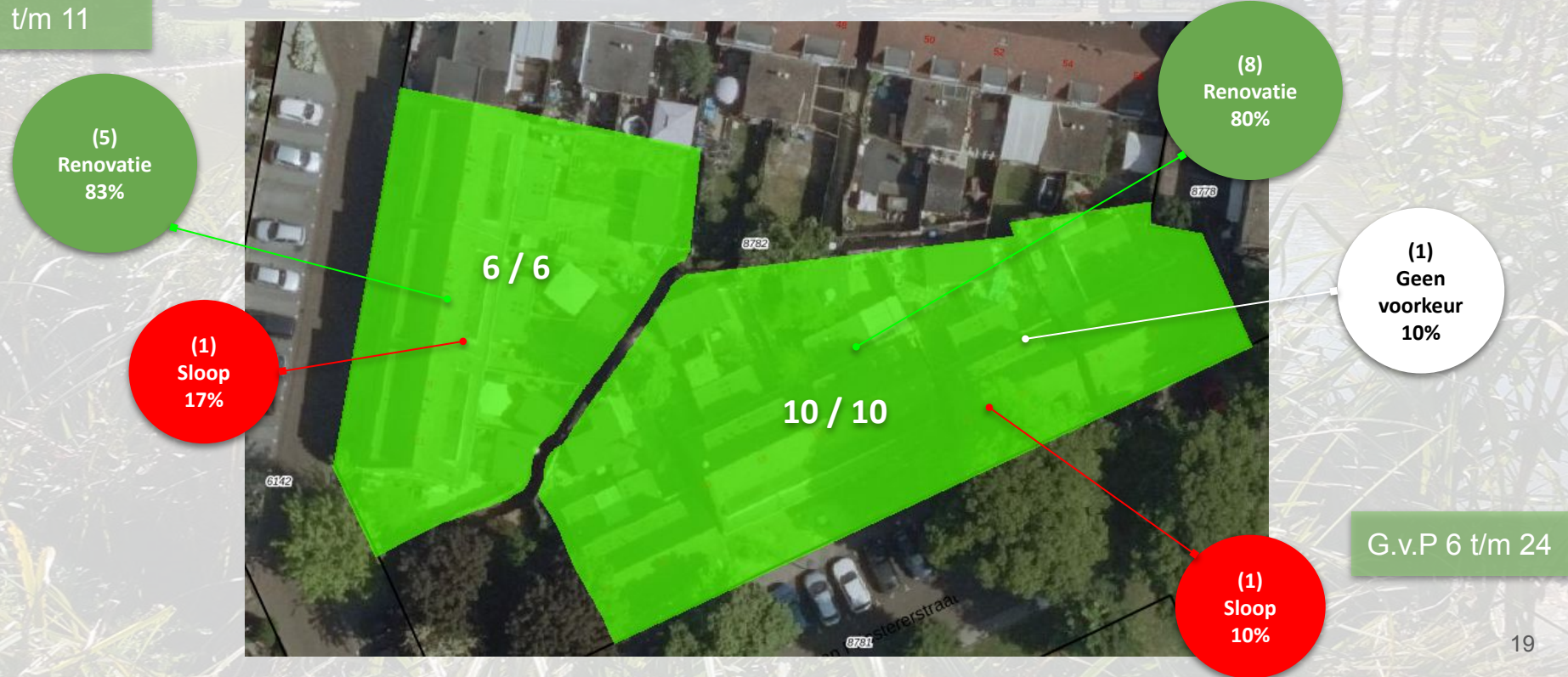
Totaal: Renovatie 71% Sloop 29%

Talmastraat 14 en 16



Talmastraat en de Groen van Prinstererstraat

T. 1 t/m 11

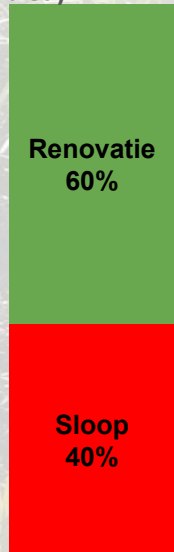


G.v.P 6 t/m 24

Dr. Kuiperstraat en de Talmastraat (zadeldak)

Dr. K. 9 t/m 19

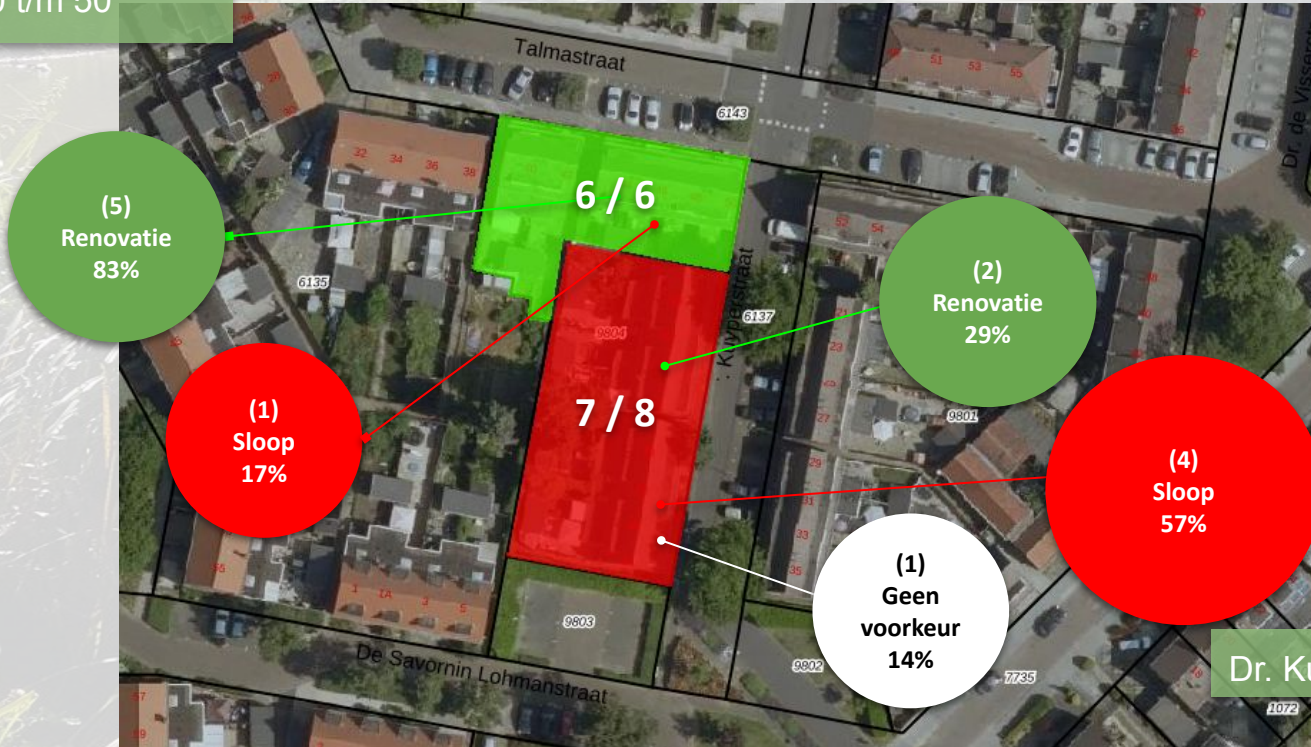
Uitgaan van bewoners met een duidelijke voorkeur (geel gebied):



T. 49 t/m 55

Talmastraat en de Dr. Kuiperstraat

Talmastraat 40 t/m 50



Uitgaan van bewoners met een duidelijke voorkeur (rood gebied):



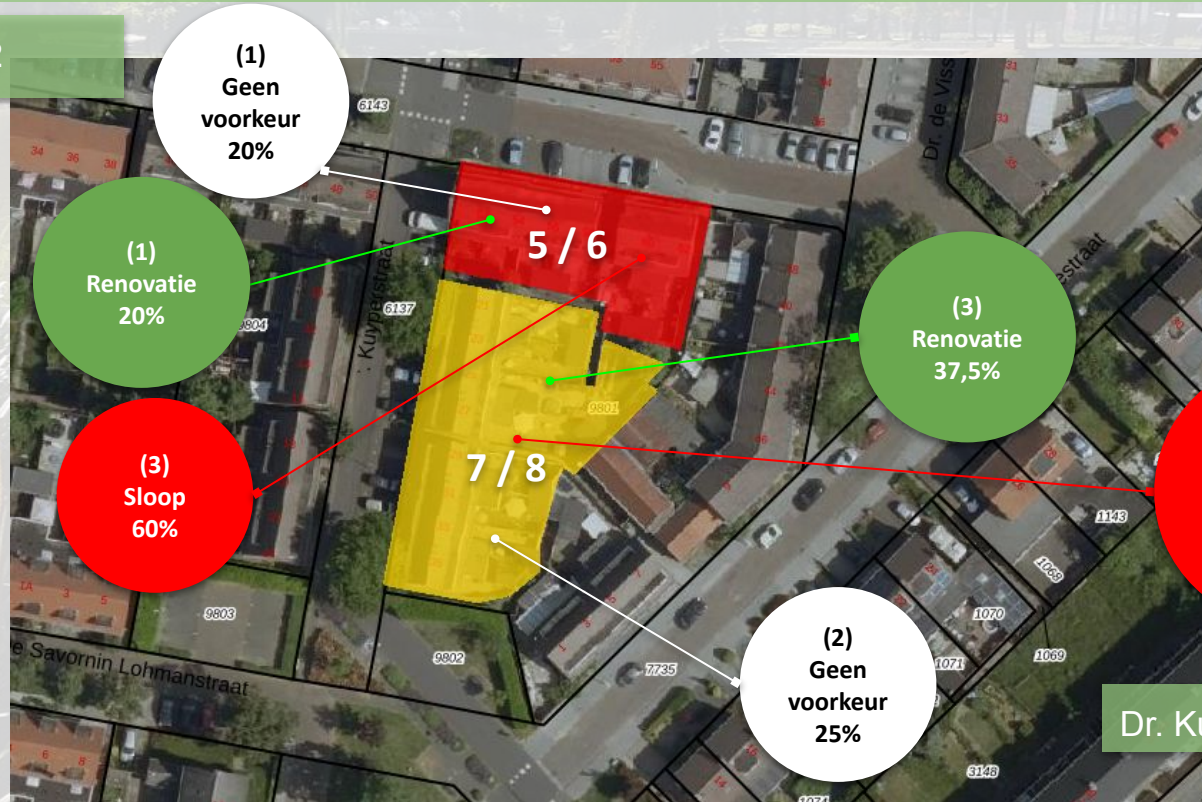
Dr. Kuiperstraat 10 t/m 24

Totaal: **Renovatie 58%** **Sloop 42%**

Talmastraat en de Dr. Kuiperstraat

Talmastraat 52 t/m 62

Uitgaan van bewoners met een duidelijke voorkeur (rood gebied):



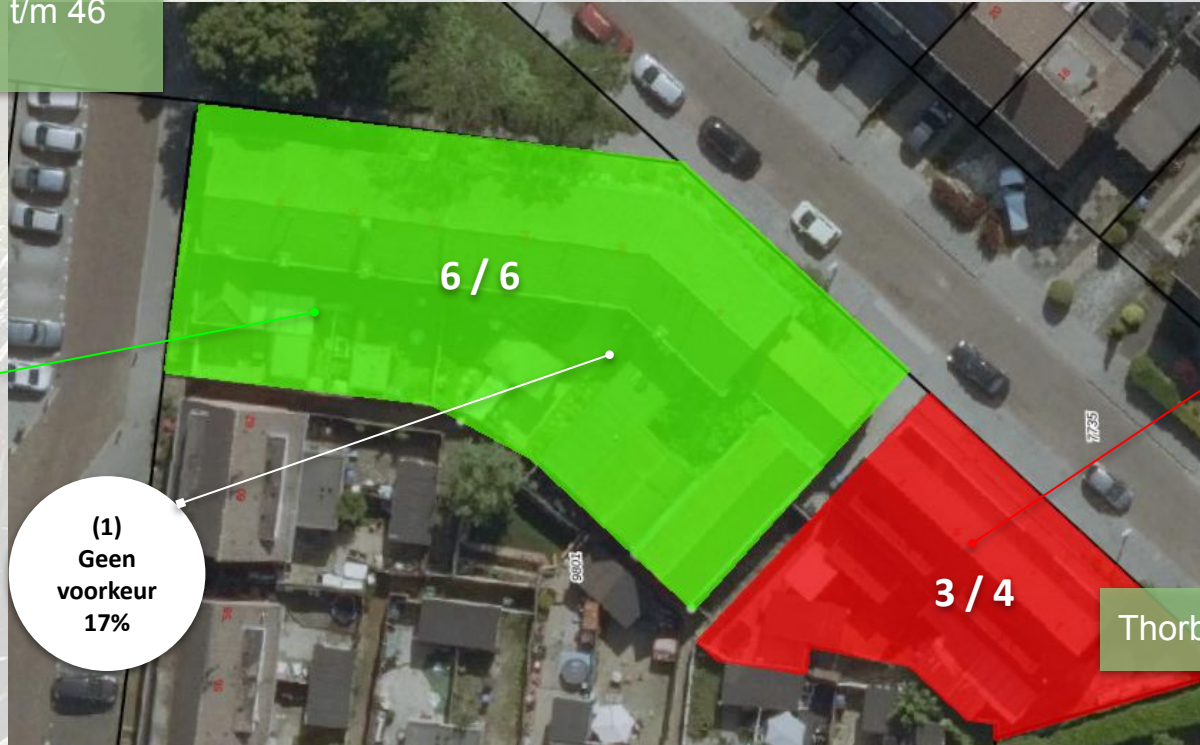
Dr. Kuiperstraat 21 t/m 35

Totaal: Renovatie 40% Sloop 60%

Thorbeckestraat en Dr. de Visserstraat

Dr. de Visserstraat 38 t/m 46
en Thorbeckestraat 9

(5)
Renovatie
83%

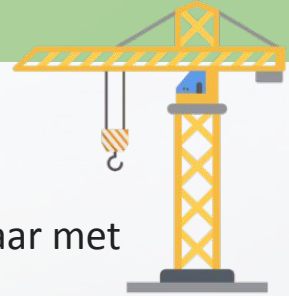


(3)
Sloop
100%

Thorbeckestraat 1 t/m 7

Conclusie

- In het algemeen veel draagvlak voor renovatie en weinig draagvlak voor afbraak
- Bewoners willen een betaalbare woning die verduurzaamd is door isolatie
- Het wooncomfort wordt door renovatie en isolatie weer comfortabel, vergelijkbaar met nieuwbouw en lage stookkosten
- Bestaande woningen kunnen weer een goede woning worden, de Kasteellaan 59 is hier een voorbeeld van
- Het cultuur erfgoed van Meezenbroek blijft door renovatie grotendeels bewaard
- De roep om afbraak ligt geconcentreerd in een bepaald gebied waarbij de wensen van de gemeente kunnen tegemoet gekomen worden voor eventuele nieuwbouw
- Er zijn nog genoeg plekken in Heerlen om de wensen van de prestatieafspraken na te kunnen komen voor de gemeente



Conclusie

Redenen voor afbraak:

- ❑ **Groep 1:** Ernstige achterstallig onderhoud, zeer slechte technische staat woning, verzakkingen
- ❑ **Groep 2:** Ernstige gezondheidsklachten, ongeschikte woning i.v.m. gezondheid of leeftijd
- ❑ **Groep 3:** Ongeschikte woning vanwege grote samenstelling gezin, woning is te klein. Ze willen al een tijdje weg uit deze buurt
- ❑ **Groep 4:** Achteruitgang van de buurt door achterstallig onderhoud, zijn het zat en willen gewoon weg
- ❑ **Groep 5:** Kort wonende, vooral jonge mensen, weinig binding met de buurt, zijn geplaatst in woning met groot achterstallig onderhoud, wilden toch al weg en krijgen nu een verhuisvergoeding



Vragen? Feedback?
Complimenten?

