

4. Tijdens het bouwen gaat het wonen door

4.1 Beheer tijdens werkzaamheden

Een belangrijk aspect bij de vernieuwing van Boschveld is dat het allemaal gebeurt in een wijk waar ook nu mensen wonen. Overlast zal plaatsvinden en er zullen verhuizingen nodig zijn, toch moet er een maximale inspanning worden gepleegd dat de bewoners zich thuis blijven voelen en het woongenot zo goed mogelijk gegarandeerd wordt.

Beheer is een continu proces dat zeker tijdens werkzaamheden extra aandacht en zorg vraagt. Een schone, hele en veilige buurt is niet voor niets een thema in de sociale visie.

Een concrete actie is het instellen van een beheergroep op het moment dat er fysieke activiteiten in de wijk worden uitgevoerd. Daarmee wordt inmiddels ervaring opgedaan bij het bouwplan fase 1. De beheergroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van bewoners, corporaties en gemeente. Per activiteit dient maatwerk geleverd te worden.

4.2 Deelgebied 2

De raad heeft in 2005 besloten dat er in deelgebied 2 voor 2015 geen herontwikkeling zal plaatsvinden.

Dat betekent aan de ene kant dat er in deelgebied geen investeringen zullen worden gedaan met een lange afschrijvingstermijn maar dat aan de andere kant de woningen én de openbare ruimte leefbaar moeten blijven.

Woningen

Het beleid van de corporaties in deelgebied 2 is als volgt.

BrabantWonen en Zayaz voelen zich verantwoordelijk om hun huurders goede woningen in een prettige leefomgeving te bieden. In Boschveld is dat, door de technische ouderdom van de woningen en de langjarige onzekerheid over het wijkplan, een extra zorg.

De woonconsulenten en huismeesters zijn in Boschveld extra betrokken om de leefbaarheid op peil te houden. Regelmatig is er spreekuur in de wijkwinkel. Door direct contact met medewerkers van welzijns- en zorginstanties kan bij het

signaleren van een hulpvraag snel de juiste hulp ingeschakeld worden. Er zal actief worden opgetreden bij het signaleren van woonoverlast en onderhuursituaties.

De onzekerheid over het wijkplan maakt dat BrabantWonen de komende jaren geen grote investeringen in haar woningen in deelgebied 2 kan doen. De buurt mag echter niet verloederen. Daarom is BrabantWonen in oktober 2007 begonnen met een grootschalige onderhoudsaanpak in de wijk. BrabantWonen gaat in anderhalf jaar tijd ruim 400 woningen in Boschveld opknappen.

Deze opknapbeurt wordt blok-voor-blok aangepakt. Begonnen is met de schuine flats aan de Copernicuslaan. Daarna zullen voor de zomer van 2009 de eengezinswoningen opgeknapt worden. Bij vertragingen in het proces verschuift de totale planning.

Wanneer BrabantWonen in een woning aan de slag wil gaan krijgt de bewoner hiervan bericht. Dit is minimaal drie weken voorafgaand aan de werkzaamheden. Een medewerker van BrabantWonen maakt dan een afspraak om een bouwkundige inspectie te verrichten. Dan wordt ook gekeken naar eventuele

vochtproblemen.

Waar nodig zal BrabantWonen de buitenkant van de huizen schilderen, de installaties (groepenkast, aardlekschakelaar, cv-ketel) nakijken en de woningen technisch in orde maken. Er wordt ook gekeken naar het hang- en sluitwerk en de draaiende delen.

Door deze aanpak wordt het woongenot voor de komende jaren geborgd, terwijl geen wissel wordt getrokken op toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Daarnaast is de onderhoudsaanpak een kans om de contacten met de huidige huurders te versterken, hetgeen zeer bijdraagt aan de leefbaarheid.

Huurders van Zayaz mogen, ongeacht de toekomstige ontwikkeling van hun complex rekenen op een zorgvuldige behandeling van hun corporatie. Dat wil zeggen dat de relatie tussen huurder en verhuurder niet zal veranderen en dat de service- en dienstverlening aan de huurders niet zal veranderen.

Dat geldt bijvoorbeeld voor het onderhoud aan de woningen. De woningen in Boschveld hebben een dusdanige leeftijd

en technische kwaliteit dat er met reden gekeken wordt naar mogelijkheden voor vervanging op termijn. In die tussentijd zal Zayaz de woningen op een normale en verantwoorde manier onderhouden. In het geval van reparatieverzoeken zal op de gebruikelijke wijze gekeken worden naar herstel of vervanging. Hierbij geldt het principe "repareren als het kan en vervangen als het moet".

Grootschalige vervangingen zullen naar verwachting niet meer aan de orde zijn. Indien dit wel het geval is dan krijgen de huurders hiervan tijdig bericht en zal overleg gevoerd worden om te komen tot de uitvoering.

De huurders kunnen er op rekenen dat Zayaz er alles aan zal doen om het gebruik van de woningen en de bijbehorende veiligheid, als belangrijke factoren voor het woongenot, op acceptabel en verantwoord niveau te houden.

Openbaar gebied

De gemeente als verantwoordelijke voor het openbaar gebied zal ter overbrugging naar een definitieve visie op deelgebied 2 een aantal onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.

Deze bestaan uit het renoveren van groenvoorzieningen en

voetpaden.

De straatprofielen zelf zijn nog van een acceptabel niveau. Met deze ingrepen zal het aanzien van de wijk verbeteren. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in 2009 en 2010.

De werkzaamheden bestaan concreet uit:

De huidige tegelverharding in de trottoirs wordt vervangen door nieuwe tegelverharding in de straten Voltastraat, Ampèrestraat, Röntgenstraat, Lorentzstraat en aan de westzijde van de Copernicuslaan. Dit zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen. Verder worden in overleg met woningbouwcorporaties de stroken gebakken klinkers aan de voorzijde van de woningen die eigendom zijn van de woningbouwverenigingen herstraat. Hierbij worden de rollagen vervangen door betonnen opsluitbanden. De beplanting in het gehele bovengenoemde gebied wordt gerenoveerd. In de Musschenbroekstraat wordt het parkeerterrein herstraat en aan de Christiaan Huygensweg wordt de huidige tegelverharding in het trottoir vervangen door nieuwe verharding.