

UITGAVE

CORNELIS GEELVINCKSTRAAT E.O.



Project Cornelis Geelvinckstraat e.o. - 52 huurwoningen

Cornelis Geelvinckstraat 4 t/m 30 (even)

Beatrix van Dongenstraat 4 t/m 20 (even)

Jan van Kuikweg 163 t/m 181 (oneven)

Dirk van der Leckstraat 1 t/m 31 (oneven)

NIEUWS OP MAAT

NIEUWSBRIEF | MAART 2020



COLOFON

Redactionele realisatie:

Woonopmaat

Met medewerking van:

Cisca Smit

Kees Fes

Mark Selderbeek

Vormgeving:

Renée Duin

Nieuws op maat

Is een uitgave van Woonopmaat.

Aan publicaties kunnen geen rechten

worden ontleend. Het overnemen

van artikelen is uitsluitend toegestaan

na schriftelijke toestemming van

de redactie.

BEWONERSAVOND

Op dinsdag 4 februari 2020 vond de tweede bewonersavond plaats in de Schuilhoek. Wij hebben velen van u ontmoet en gesproken. Tijdens de avond bent u geïnformeerd over de keuze van Woonopmaat om de nieuwbouwvariant verder uit te werken. U kreeg een samenvatting van de huisbezoeken en inzicht in het vervolgproces. Het sociaal plan, de rol van de klankbordgroep en de informatie naar de bewoners zijn besproken. En er was gelegenheid om vragen te stellen. In deze nieuwsbrief leest u het verslag van de bewonersavond. De presentatie die tijdens de bewonersavond is gegeven kunt u bekijken op [www.woonopmaat.nl/over ons/projecten](http://www.woonopmaat.nl/over_ons/projecten).

WAAROM KEUZE UITWERKEN NIEUWBOUWVARIANT

Wij onderzochten wat het beste plan is voor de Cornelis Geelvinckstraat: renovatie of nieuwbouw. Wij gingen daarover met u in gesprek, op de bewonersavond van 27 augustus 2019 en later in het najaar van 2019 tijdens het persoonlijk huisbezoek. Bij het huisbezoek is aan u gevraagd hoe u aankijkt tegen nieuwbouw.

Daaruit komt naar voren:

- 79% van de bewoners staat er positief tegenover; dat is een enorm draagvlak voor nieuwbouw.
- 11% is neutraal; zij begrijpen het wel, maar voor hen hoeft het niet zo nodig.
- 10% van de bewoners is negatief; zij hebben een voorkeur voor renovatie.

Op basis van dit draagvlak maakte Woonopmaat de keuze om de nieuwbouwvariant verder uit te werken. Dit doen wij samen met de bewoners en omwonenden die zijn verenigd in de klankbordgroep, het Huurdersplatform, gemeente Heemskerk, welzijnsvereniging Welschap en externe adviseurs.

INFORMATIE UIT DE HUISBEZOEKEN

De bewonersbegeleiders kregen aan de hand van een vragenlijst informatie over:

- de goede punten van de huidige woning en wijk,
- de mindere punten van de huidige woning en woonomgeving en
- uw woonwensen voor de toekomst.

De uitslag van de huisbezoeken deelden wij al op de bewonersavond. Deze kunt u nog eens rustig bekijken in de presentatie op onze website.



MEESTGESTELDE VRAGEN BIJ HUISBEZOEKEN

Het is begrijpelijk dat er bij een nieuwbouwsceario vragen zijn. Tijdens de huisbezoeken kwamen de volgende vragen/opmerkingen het meest naar voren:

- Hoe gaan we om met de opslag van meubels/tuinspullen die niet in de wisselwoning passen?
- Is er ondersteuning tijdens de verhuizing?
- De leden van de klankbordgroep zijn te weinig zichtbaar/er is te weinig contact.
- Vanaf wanneer heb ik recht op de verhuiskostenvergoeding?
- Wat komt er terug en hoe?
- Heb ik een terugkeergarantie?

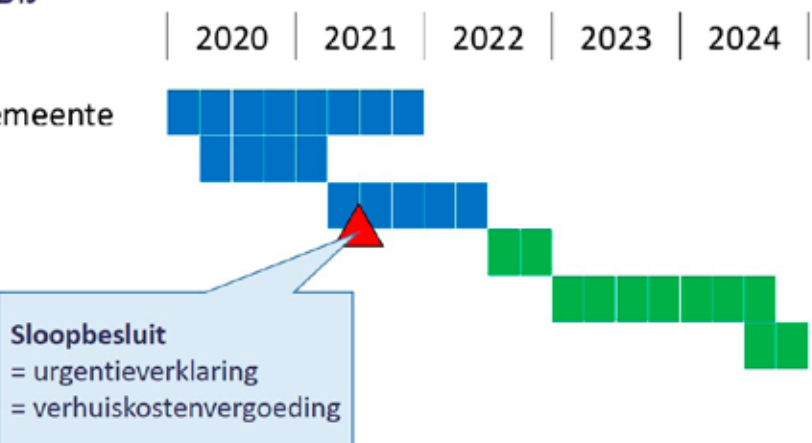
Woonopmaat werkt de antwoorden op deze vragen uit. Een aantal vragen werd tijdens de bewonersavond gesteld. De antwoorden hierop vindt u verder in de nieuwsbrief.

HOE NU VERDER? PLANNING EN PROCES

De planning en het proces om tot een nieuwbouwplan te komen is als volgt:

UITGANGSPUNTEN PLANNING BIJ NIEUWBOUW

Planvorming met kbg, bewoners, gemeente
Sociaal Plan
Vergunningen
Start herhuisvesting bewoners
Bouwen in fases, inclusief sloop
Terugverhuizen in fases



In **2020** en **2021** wordt het nieuwbouwplan en het sociaal plan gemaakt met inbreng van de klankbordgroep (kbg), de gemeente, het Huurdersplatform en externe adviseurs.

Begin 2021 verwachten wij de bestemmingsplanprocedure te starten.

Midden 2021 verwachten wij dat Woonopmaat én de gemeente het sloopbesluit kunnen nemen. Vanaf dan gaat de urgentieverklaring in en heeft u recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding bij verhuizing.

Midden 2021 wordt gestart met de persoonlijke huisbezoeken.

Wij verwachten dat vanaf **medio 2022** de herhuisvesting start. Vanaf dan gaat u naar een andere woning of wisselwoning als u wilt terugkeren.

In **2023 en 2024** staan de sloop en bouw gepland en **eind 2024** verwachten wij dat het plan klaar is.

WAT ZIJN DE NIEUWBOUW PLANNEN?

Tijdens de bewonersavond werd duidelijk dat een aantal bewoners de verwachting had dat er plannen, schetsen en type woningen zouden worden gedeeld. Er werd opgemerkt dat 'die er waarschijnlijk al kant en klaar liggen'. Ons antwoord hierop is dat er nog geen concrete plannen zijn welke woningen, hoeveel woningen en tegen welke huurprijzen wordt gebouwd. Ons doel is om na de sloop van de eengezinswoningen een mix van eengezinswoningen en appartementen tegen een sociale huurprijs terug te bouwen. Op de vraag welke type woningen en hoeveel willen we juist met u in gesprek. We willen niet met een kant en klaar projectplan komen, maar u als bewoners zoveel mogelijk bij de start van het project betrekken. We willen de plannen met uw vertegenwoordiging (de klankbordgroep), gezamenlijk bespreken. De klankbordgroep heeft daarin een adviserende taak. Op deze manier verwachten we een nieuwbouwplan te maken waar u als bewoner uw wensen meer in kunt terugvinden.



INFORMEREN OMWONENDEN

Omdat nieuwbouw ook invloed heeft op de omwonenden informeert Woonopmaat de omwonenden op 3 maart over het proces en de planning van de voorgenomen nieuwbouw. In overleg met de bewoners uit de klankbordgroep doen wij ook een oproep voor deelname in de klankbordgroep. Wij zoeken vier omwonenden. Bij voorkeur mensen die direct naast of tegenover de huurwoningen wonen.

WAT IS EEN SOCIAAL PLAN EN HOE KOMT DIT TOT STAND?

In een sociaal plan worden de betrokkenheid en de rechten van de huurders waarvan de woning wordt gesloopt, vastgelegd. De basis hiervoor is de kaderregeling uit 2011 die Woonopmaat heeft opgesteld met de huurdersvereniging (het Huurdersplatform). In het sociaal plan worden bijvoorbeeld afspraken vastgelegd over vergoedingen, hoe wordt er gecommuniceerd en wat wordt er geregeld op het gebied van een wisselwoning of permanente verhuizing. Wanneer bestaat er recht op een urgentie en wat is de volgorde bij toewijzing van een nieuwe woning en dergelijke voor het project de Cornelis Geelvinckstraat e.o.

WAT IS DE TAAK VAN DE KLANKBORD GROEP?

De klankbordgroep dient als afvaardiging van bewoners en omwonenden. Zij zijn het aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden. De klankbordgroep heeft een klankbord- en adviesfunctie voor het plan dat Woonopmaat maakt. Zij komen regelmatig bij elkaar. In sommige perioden wat vaker dan in andere periode. De leden van de klankbordgroep moeten een betrokkenheid aangaan voor een langere periode omdat het planproces lang duurt. De klankbordgroep wordt bijgestaan door het Huurdersplatform. De klankbordgroep bestond tot nu toe uit bewoners. Omdat we de nieuwbouwvariant gaan uitwerken, wordt deze binnenkort uitgebreid met omwonenden. Zij hebben hier ook belang bij.



HOE BLIJFT U OP DE HOOGTE?

Wij houden u op de hoogte via de website van Woonopmaat, nieuwsbrieven, informatieavonden of huisbezoeken.

VERHUIZEN

Moeten we betalen voor opties?

Het is gebruikelijk dat vanaf het sloopbesluit (de zogenaamde peildatum) u niet hoeft te betalen voor een optie. Eventueel andere afspraken worden gemaakt in het sociaal plan.

Moet je in de wisselwoning dezelfde huur betalen als je nu betaalt?

U betaalt de laagste netto huur. Stel u betaalt nu € 500,- voor uw huidige woning en de wisselwoning heeft een huurprijs van € 600,-. Dan betaalt u € 500,- voor de wisselwoning. Als de huur van de wisselwoning lager is dan die van uw huidige woning, dan betaalt u de lagere nettohuur van de wisselwoning.

U betaalt wel de normale servicekosten die iedereen betaalt in het complex waar de wisselwoning is gelegen.

Als u een energiesprong maakt omdat de andere woning energiezuiniger is gebouwd, dan vragen wij een duurzaamheidsvergoeding. Uw besparing op energielasten is altijd hoger.

Als je aangeeft dat je naar een andere woning wilt verhuizen en je verandert van mening, kan je dan alsnog naar een woning in de nieuwbouw terugkeren?

Als u een huurcontract heeft getekend voor een andere woning en de verhuiskostenvergoeding heeft ontvangen, dan kunt u niet meer naar een nieuwbouwwoning terugkeren. U kunt natuurlijk wel altijd een optie nemen op een woning in de nieuwbouw.

Als je een wisselwoning krijgt toegewezen, heb je dan een keuze?

Ja, u krijgt een aantal wisselwoningen aangeboden. Hoeveel? Dat spreken we af in het sociaal plan.

Ik woon hier het kortst. Wat nu als er voor mij geen plek meer is in de nieuwbouw?

Wij denken dat dit niet voorkomt. Op basis van onze ervaring en landelijke cijfers keert slechts 25%-30% van de bewoners terug bij sloop/nieuwbouw projecten. Als het toch voorkomt, dan gaan we samen op zoek naar een goede oplossing.

Hoe kun je nu kiezen of je wel of niet wilt terugkeren als je nog niet weet wat er komt?

Dat kan ook niet. U hoeft pas een keuze te maken nadat het nieuwbouwplan definitief is vastgesteld en we u kunnen laten zien wat er gebouwd wordt.

Er zijn woningen die vanaf nu leeg komen waar nieuwe mensen in komen. Hebben die bewoners dezelfde rechten?

Nee. De woningen die vanaf nu leeg komen, verhuurt Woonopmaat tijdelijk. Bijvoorbeeld als wisselwoning voor een renovatieproject of aan een leegstandsbeheerder of een ander tijdelijk contract. De leegstandsbeheerder plaatst vaak mensen zonder kinderen en huisdieren om zoveel mogelijk overlast te voorkomen.

Hoe gaan we om met de opslag van meubels/tuinspullen die niet in de wisselwoning passen?

Dit is een van de afspraken die we regelen in het sociaal plan.

Is er ondersteuning tijdens de verhuizing?

Dit is ook een afspraak die we regelen in het sociaal plan.



SOCIAAL PLAN

Wanneer krijg ik een verhuiskostenvergoeding?

U heeft pas recht op een verhuiskostenvergoeding vanaf het sloopbesluit (de zogenaamde peildatum). Dit is naar verwachting ongeveer anderhalf jaar vóór de daadwerkelijke sloop. De verwachting is dat de daadwerkelijke sloop medio 2021 begint. U heeft overigens ook recht op deze vergoeding als u naar een woning verhuist die niet van Woonopmaat is.

Seniorenregeling

Mogelijk heeft u in de krant gelezen dat er door de corporaties Woonopmaat en Pre Wonen en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk wordt gewerkt aan een seniorenregeling. We verwachten dat deze vanaf 1 april 2020 in werking treedt. Senioren die verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement, kunnen dan met voorrang verhuizen en krijgen daartoe een financiële bijdrage. Voor de exacte voorwaarden en meer informatie over de regeling raden wij u aan de informatie op de website www.woonopmaat.nl in de gaten te houden.

Heb ik een terugkeergarantie?

Ja, dit leggen we vast in het sociaal plan. U kiest later voor terugkeer in de wijk of meteen verhuizen naar een woning elders.

NIEUWBOUW

Als je langer woont, krijg je dan voorrang op de nieuwbouw?

Vaak wordt afgesproken dat wie het langst woont de eerste keuze voor de nieuwbouw krijgt. Dit soort afspraken maken we in het sociaal plan.

Woonopmaat gaat verschillende typen woningen bouwen. We wonen nu in een eengezinswoning, kunnen we straks terugkeren in een appartement?

We weten nu nog niet precies wat voor typen woningen er komen en hoeveel. We denken aan een plan met verschillende type woningen, van eengezinswoningen tot appartementen. Met uw terugkeergarantie mag u straks kiezen in wat voor woning u wilt terugkomen, uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid. Wij streven daarbij naar passend toewijzen. Dus gezinnen in een eengezinswoning en eenpersoonshuishoudens in een appartement.

Wat komt er terug en wanneer kunnen we concreet plannen zien?

Dat is nu nog onbekend. Op de bewonersavond hebben we gezegd dat we u vóór de zomer graag weer willen informeren. Een bewonersavond organiseren we pas als we u echt iets concreets kunnen laten zien of vertellen.

Weten jullie de huurprijs van de nieuwe woningen?

Nee, dat weten we nog niet. Woonopmaat is een sociale verhuurder en heeft als doel sociale huurwoningen te verhuren. Sociale huur gaat in categorieën van circa € 620,- (eenpersoonshuishouden met recht op huurtoeslag) en € 665,- voor tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag tot maximaal € 735,- per maand voor huishoudens zonder recht op huurtoeslag (prijspeil 2020).

Kan er in fasen worden gesloopt en herbouwd?

Dit is een vraag die we serieus gaan bestuderen. Ervaringen leren dat dit vaak leidt tot hogere bouwkosten en een langere duur van het proces. We komen hier op terug.



ALGEMEEN

De leden van de klankbordgroep zijn te weinig zichtbaar/er is te weinig contact

Op de bewonersavond hebben we klankbordgroepleden aan u voorgesteld. Als de klankbordgroep compleet is laten we u dit weten in de nieuwsbrief.

Kan er voor een volgende bijeenkomst een agenda worden gemaakt zodat ik kan bepalen of ik naar de avond kom?

Deze suggestie brengen we meteen in praktijk. Voor de volgende bijeenkomst maken we een agenda van de punten die worden behandeld. Zo is voor u duidelijk wat u kunt verwachten van de avond.



VRAGEN

Heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen met Cisca Smit, bewonersbegeleider bij Woonopmaat. Zij is telefonisch bereikbaar op nummer 0251-256010 of per e-mail plannenvooruwwijk@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook de leden van de klankbordgroep benaderen.