

UITGAVE

CORNELIS GEELVINCKSTRAAT E.O.



NIEUWS **OP** MAAT

NIEUWSBRIEF | SEPTEMBER 2019



COLOFON

Redactionele realisatie:

Woonopmaat

Met medewerking van:

Mark Selderbeek
Marco Balm

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

Dinsdag 27 augustus 2019 ontmoetten wij velen van u tijdens een bewonersavond in de Schuilhoek. Wij deelden de plannen voor uw wijk en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. In deze nieuwsbrief kunt u de gedeelde informatie op hoofdlijnen nalezen. Wilt u de gepresenteerde sheets zien? Deze staan op www.woonopmaat.nl.

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 37 (oneven) |

Vanuit Woonopmaat aanwezig

| | |
|--------------------|--|
| Mark Smit | : dagvoorzitter/procesbegeleider avond |
| Kees Fes | : manager Wonen |
| Martin Feenstra | : manager Vastgoed |
| Marco Balm | : bewonersbegeleider |
| Karin Carbaat | : bewonersbegeleider |
| Ciska Smit | : medewerker Verhuur |
| Mark Selderbeek | : projectontwikkelaar |
| Joop den Hollander | : Huurdersplatform Woonopmaat |

ONZE ERVARING EN ONTWIKKELINGEN VAN INVLOED OP AANPAK

Het is inmiddels twee jaar geleden dat wij u voor het eerst informeerden over de plannen voor groot onderhoud. Er zijn verschillende redenen waarom het vervolg langer heeft geduurd. Naast een aantal landelijke ontwikkelingen leidde ook de uitvoering van onze projecten tot nieuwe inzichten. Dit heeft ertoe geleid dat wij opnieuw naar het project Cornelis Geelvinckstraat e.o. kijken. Samen met u en de klankbordgroep bekijken wij welke optie het beste plan is: renovatie¹ of nieuwbouw. Wij kijken welke aanpak het beste past qua kwaliteit en comfort van de woning, uw woonbehoeften maar ook de energieprestatie en betaalbaarheid. Tijdens de bewonersavond gingen wij hierover met u in gesprek.

¹Wij spreken van renovatie in plaats van groot onderhoud. Bij renovatie gaat het om het vernieuwen van onderdelen van de woning waarbij het wooncomfort verbetert. Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Woonopmaat wil het wooncomfort verbeteren door betere isolatie en ventilatie, van het gas af etc. en spreekt daarom liever van renovatie.



KLANKBORDGROEP

Het is belangrijk om u als bewoner zo goed mogelijk te betrekken. Zodat wij het project – renovatie of nieuwbouw – zo goed mogelijk kunnen voorbereiden. Een klankbordgroep met een afvaardiging van bewoners is hierbij heel belangrijk. Eind 2017 deden wij een oproep voor het samenstellen van een klankbordgroep. Begin 2019 benaderden wij deze aangemelde bewoners opnieuw. Inmiddels zijn wij drie keer bijeengekomen en hebben wij goede en nuttige gesprekken gevoerd. Joop den Hollander, vertegenwoordiger van het huurdersplatform, was hierbij ook aanwezig. Wij spraken uitvoerig over de onderwerpen die tijdens de bewonersavond ook met u zijn gedeeld.

De volgende bewoners zitten in de klankbordgroep. U kunt bij hen terecht voor vragen.

Bewoners klankbordgroep

| Naam | Straat | Nr. |
|----------------------|--------------------------|-----|
| Marjan Tax | Cornelis Geelvinckstraat | 6 |
| Anne Hofland | Cornelis Geelvinckstraat | 8 |
| Henk Tobias | Cornelis Geelvinckstraat | 30 |
| Albert en Erica Toth | Dirk van der Leckstraat | 19 |
| Marcel Glim | Dirk van der Leckstraat | 33 |
| Ben van der Bos | Dirk van der Leckstraat | 37 |
| Henk Majoor | Beatrix van Dongenstraat | 10 |
| Jan Specht | Jan van Kuikweg | 177 |

TWEE OPTIES VOOR UW COMPLEX: RENOVATIE OF NIEUWBOUW

Woonopmaat heeft twee opties voor uw complex bekeken en doorgerekend: renovatie en nieuwbouw. In beide opties is rekening gehouden met onderstaande factoren.

Passend Wonen: juiste combinatie van vraag en aanbod

De sociale woningmarkt is verstopt geraakt: er is méér vraag dan er woningen zijn. De wachttijden voor een huurwoning lopen op. Bewoners verhuizen nauwelijks en wonen niet altijd meer in een woning die past. De woning is bijvoorbeeld te groot, te klein, niet geschikt voor een rolstoel of te ver weg van voorzieningen. In de voorbereiding van onze projecten is het daarom noodzakelijk om goed te kijken naar wat er nodig is, zowel qua aantal als passendheid. Naast het bijbouwen van woningen, letten wij op het bieden van de juiste mix aan woningtypen, zoals grote én kleinere eengezinswoningen én appartementen. Passend bij de verschillende levensfasen: van starter, gezin tot een senior met een zorgvraag. Ook helpen wij senioren die van een eengezinswoning naar een appartement willen verhuizen. Met de ontwikkeling van een seniorenregeling proberen wij drempels weg te nemen zodat verhuizen naar een beter passende woning aantrekkelijker wordt.

Ontwikkeling bouwkosten

De bouwprijzen zijn vanaf 2017 met meer dan 15% gestegen en zorgen voor steeds meer problemen: bouwprojecten vertragen of komen zelfs volledig stil te liggen, aanbestedingen mislukken en budgetten blijken niet toereikend. Om goed met deze omstandigheden om te gaan, hebben wij voor de komende jaren al onze projecten financieel doorgerekend. Wij kunnen onze opgave betalen, maar er is wel een beperking aan ons budget. Per vastgoedproject, dus ook bij het project Cornelis Geelvinckstraat e.o., moeten wij kritisch bekijken wat het beste plan is, voor onze bewoners én Woonopmaat. Soms is dit renovatie en soms is dit nieuwbouw. Ons belangrijkste uitgangspunt hierbij is: betaalbare plannen zodat uw woonlasten beheersbaar blijven.

Duurzaamheidsopgave

Nederland heeft haar klimaatdoelstellingen dit jaar vastgelegd in de klimaatwet. Voor Woonopmaat betekent dit dat al onze 8.400 woningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Wij kiezen zo

veel mogelijk voor 'bewezen' oplossingen. Het belangrijkste doel voor Woonopmaat is dat bewoners er op vooruit gaan, in wooncomfort en in woonlasten.

Onze duurzaamheidsopgave bestaat grofweg uit 3 grote stappen:

Duurzaamheidsopgave in 3 stappen

| Jaar | Resultaat |
|------|---|
| 2020 | Ons woningbezit een gemiddeld energielabel B |
| 2030 | Al onze woningen hebben een energielabel A++ en zijn aard gasloos |
| 2050 | Al onze huurwoningen zijn CO2 energieneutraal en wekken zelf hun energie op |

Er is veel nodig om de woningen in uw complex te verduurzamen. De woningen zijn gebouwd in 1963 en hebben een laag energielabel namelijk C, D of E. De houten vloeren, daken en gevels van de meeste woningen zijn niet geïsoleerd. Om de klimaatdoelstellingen te halen moeten alle woningen na oplevering van een project een energielabel A++ hebben. En de woningen moeten gasloos gemaakt worden. Om dit te realiseren is een enorme investering in uw complex nodig.

Overlast

Ondanks onze optimale inzet om overlast bij projecten te beperken blijkt uit onze andere projecten zoals de Muziekburch, dat de impact op bewoners vele malen groter is dan vooraf gedacht. In het project Cornelis Geelvinckstraat e.o. kan de renovatie niet in bewoonde staat. Daarvoor hebben de werkzaamheden te veel impact. Bewoners verblijven tijdelijk in een ingerichte logeerwoning. Bij nieuwbouw verhuizen bewoners tijdelijk naar een wisselwoning of definitief naar een andere woning.



KENMERKEN VAN RENOVATIE EN NIEUWBOUW

In bijgaand overzicht zijn de kenmerken van renovatie en nieuwbouw uiteengezet.

| Renovatie voor 50 jaar | Nieuwbouw bestaande uit een mix van woningen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--------|-------------------|---|--|--|--|----------------------------------|---|---|--|--|-----------------------------|--|--|---|---|-------------------------------------|--|--|---|---|--|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|---|--|--|--|--|--|---|---|--|--|--|--------------|--|---|---|--|--|-------------------------------|--|--|---|---|--|----------------------------------|--|--|---|---|---|-------------------------|--|--|--|---|---|
| Kosten Op dit moment kost een volledige renovatie aan uw woning ongeveer € 151.000 <ul style="list-style-type: none"> Dit is inclusief badkamer, keuken en toilet indien er aan toe, isolerende maatregelen en gasloos Het skelet uit 1963 blijft staan en wordt voorzien van een nieuwe schil ('nieuwe jas') Er worden geen aanpassingen gedaan in de openbare ruimte | Kosten Een nieuwe woning op dezelfde plek, dit kan een eengezinswoning of een appartement met lift zijn, kost ongeveer € 196.000 <ul style="list-style-type: none"> Deze woningen zijn uitstekend geïsoleerd en gasloos U kunt kiezen uit een kleine eengezinswoning of grote eengezinswoning of een appartement met lift die past bij uw levensfase De openbare ruimte wordt volledig opnieuw ingericht | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wat houdt renovatie in? <ul style="list-style-type: none"> Bestaande woning in een nieuwe jas: nieuwe gevel en dak met zonnepanelen, begane grond vloer vervangen, kozijnen met HR++ glas Badkamer, toiletruimte en keuken vernieuwd indien er aan toe Gasloos (gewenst) Alleen eengezinswoningen Inrichting wijk blijft hetzelfde | Wat houdt nieuwbouw in? <ul style="list-style-type: none"> Volledig nieuwe energiezuinige woning Voldoet qua comfort aan de laatste kwaliteitseisen: oppervlakte ruimtes, binnenklimaat Nieuwe badkamer, toiletruimte en keuken Mix van eengezinswoningen en appartementen, geschikt voor alle doelgroepen (passend wonen) Inrichting van de wijk verandert | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wat betekent renovatie voor u? <ul style="list-style-type: none"> Bestaand huurcontract 70% akkoord van de bewoners op het voorstel nodig De grootschalige renovatie kan vanwege de werkzaamheden met veel impact niet in bewoonde staat. U verhuist tijdelijk naar een ingerichte logeerwoning Uw inboedel blijft in de woning Wij verduurzamen de woning waardoor u bespaart op energielasten Uw woonlasten: gelijk of lager door de energiebesparing Er is geen wettelijke vergoeding, bij vervanging begane grond vloer krijgt u een vergoeding | Wat betekent nieuwbouw voor u? <ul style="list-style-type: none"> Nieuw huurcontract met terugkeergarantie voor iedereen, uw inkomen is géén belemmering bij terugkeer Sociaal Plan samen met de klankbordgroep Bij nieuwbouw verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning, of definitief naar een andere woning (stadsvernieuwingsurgentie) Wij verduurzamen de woning waardoor u bespaart op energielasten Uw woonlasten: gelijk of lager door energiebesparing Wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 6.095,- (2019) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hoe gaat een renovatieproces? <ul style="list-style-type: none"> Besluit tot renovatie Vorbereiding met klankbordgroep en bewoners Selectie aannemer Informatieavond en proefwoning Renovatievoorstel: 70% akkoord nodig Huisbezoeken bewoners Vorbereiding aannemer Verhuizen naar logeerwoning Uitvoering werkzaamheden | Hoe gaat een nieuwbouwproces? <ul style="list-style-type: none"> Besluit tot nieuwbouw Ontwerp maken met klankbordgroep, bewoners, omwonenden en gemeente Sociaal Plan maken met klankbordgroep en gemeente Selectie aannemer Bestemmingsplanprocedure Huisbezoeken bewoners Herhuisvesten bewoners Uitvoering werkzaamheden | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Planning <table border="1"> <thead> <tr> <th>RENOVATIE</th> <th>jaar 1</th> <th>jaar 2</th> <th>jaar 3</th> <th>jaar 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Besluit renovatie</td> <td>★</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorbereiding met kbg en bewoners</td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verhuizen naar logeerwoning</td> <td></td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Uitvoering werkzaamheden (in fases)</td> <td></td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table> <p>De voorbereiding duurt minimaal 2 jaar</p> | RENOVATIE | jaar 1 | jaar 2 | jaar 3 | jaar 4 | Besluit renovatie | ★ | | | | Vorbereiding met kbg en bewoners | ■ | ■ | | | Verhuizen naar logeerwoning | | | ■ | ■ | Uitvoering werkzaamheden (in fases) | | | ■ | ■ | Planning <table border="1"> <thead> <tr> <th>NIEUWBOUW</th> <th>jaar 1</th> <th>jaar 2</th> <th>jaar 3</th> <th>jaar 4</th> <th>jaar 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Besluit nieuwbouw</td> <td>★</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorbereiding met kbg, bewoners, gemeente</td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vergunningen</td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Start herhuisvesting bewoners</td> <td></td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bouwen in fases, inclusief sloop</td> <td></td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>Terugverhuizen in fases</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table> <p>De voorbereiding duurt minimaal 2 jaar</p> | NIEUWBOUW | jaar 1 | jaar 2 | jaar 3 | jaar 4 | jaar 5 | Besluit nieuwbouw | ★ | | | | | Vorbereiding met kbg, bewoners, gemeente | ■ | ■ | | | | Vergunningen | | ■ | ■ | | | Start herhuisvesting bewoners | | | ■ | ■ | | Bouwen in fases, inclusief sloop | | | ■ | ■ | ■ | Terugverhuizen in fases | | | | ■ | ■ |
| RENOVATIE | jaar 1 | jaar 2 | jaar 3 | jaar 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besluit renovatie | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorbereiding met kbg en bewoners | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verhuizen naar logeerwoning | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uitvoering werkzaamheden (in fases) | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NIEUWBOUW | jaar 1 | jaar 2 | jaar 3 | jaar 4 | jaar 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besluit nieuwbouw | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorbereiding met kbg, bewoners, gemeente | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vergunningen | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Start herhuisvesting bewoners | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bouwen in fases, inclusief sloop | | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terugverhuizen in fases | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PERSOONLIJK HUISBEZOEK

Binnenkort maakt Woonopmaat een afspraak met u voor een persoonlijk huisbezoek. Er is dan voldoende ruimte om vragen te stellen en van gedachten te wisselen.



VERVOLGSTAPPEN

Vervolgstappen

| | | |
|---------------|--|--|
| Stap 1 | Evaluatie bewonersavond met klankbordgroep Woonopmaat heeft de bewonersavond met de klankbordgroep geëvalueerd en de opties renoveren en nieuwbouw besproken. Alle input uit de bewonersavond is daarbij ter harte genomen. | 29 augustus |
| Stap 2 | Keuze renovatie of nieuwbouw Woonopmaat maakt de keuze voor scenario renovatie of nieuwbouw. Wij informeren u hierover per brief. | September (bijgaande brief) |
| Stap 3 | Huisbezoek Wij komen op huisbezoek om uw vragen te beantwoorden en door te spreken wat uw specifieke situatie is en voorkeuren zijn. | Oktober November |
| Stap 4 | Definitieve besluitvorming Woonopmaat moet bij belangrijke, ingrijpende keuzes, voor u maar ook voor de organisatie, zorgvuldig een proces van besluitvorming doorlopen. Hierbij zijn de directie en RvC van Woonopmaat betrokken. Eind januari nemen zij een formeel besluit. | Januari 2020 |
| Stap 5 | 2e bewonersavond Woonopmaat informeert u over het besluit. | Januari / Februari 2020 |



VRAGEN

Heeft u voor het huisbezoek al vragen? Dan kunt u telefonisch contact opnemen met Marco Balm, Bewonersbegeleider bij Woonopmaat, via (0251) 256 010 of per e-mail plannenvooruwijk@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook de leden van de klankbordgroep benaderen.

WOON

OP

MAAT