

Nieuw sbrief

15 juli 2016

Openbaar Belang



samen prettig wonen

Weezenlanden-Noord (Schuurmanstraat / Wiecherlinckstraat)



Openbaar Belang heeft 14 juli 2016 tijdens een bewonersavond verteld wat het besluit is over uw woning als onderdeel van de 180 woningen in Weezenlanden-Noord. Hieronder vindt u dit besluit en de toelichting daarop.

In oktober 2014 is al aan u gemeld dat sloop/nieuwbouw het meest aannemelijke scenario is voor de woningen. Duidelijk is dat Openbaar belang een structurele oplossing wil voor de vocht-, schimmel en tochtproblemen in de woningen. Omdat de gevolgen ingrijpend zijn, is er de afgelopen maanden (nogmaals) onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van renovatie. Bij alles wat is onderzocht, is gekeken naar wat de gevolgen zijn voor u als bewoner, de woningen en de financiën.

Het besluit:

Wij slopen de 180 woningen, bouwen 230 nieuwe sociale huurwoningen terug en u heeft de garantie om terug te keren naar deze nieuwbouw.

Afweging op verschillende onderdelen

Hieronder treft u een toelichting op het besluit en op belangrijke onderdelen die beoordeeld zijn om tot een goed besluit te komen.

Gezondheid:

De vocht- en schimmelklachten zijn fors. Om dit structureel op te lossen is de consequentie dat dit een grote investering vraagt. Uiteindelijk komen de kosten van een gedegen renovatie in de buurt van de kosten van nieuwbouw.

Wooncomfort:

Een goed wooncomfort is in nieuwbouw woningen makkelijker en beter te realiseren dan bij renovatie. Denk daarbij aan goede isolatie, ventilatie en vrij van tocht. Het nieuwbouw scenario past bij het duurzaamheidsbeleid van Openbaar Belang.

Financieel voor u als huurder:

Ons streven is dat uw woonlasten (het totaal van huur, eventuele huurtoeslag, servicekosten en energiekosten) bij nieuwbouw ongeveer gelijk blijft aan uw huidige woonlasten. De huren gaan omhoog, maar blijven passen bij de laagste inkomens. Daarentegen gaan de energielasten en servicekosten omlaag.

Doelgroep:

Er komt een mix aan woningen. Een deel specifiek gericht op ouderen, met goede toegankelijke woningen, waardoor er beter zorg kan worden ontvangen in de woningen (denk aan ruimte voor rollator of scootmobiel). Maar ook komen er kleinere appartementen onder meer voor starters. Openbaar Belang wil 50 woningen extra bouwen op deze locatie.

Overlast:

Sloop/nieuwbouw geeft natuurlijk veel overlast. De inschatting is dat sommige renovatiescenario's dezelfde of zelfs nog meer overlast voor u kunnen betekenen, omdat er dan langdurig werkzaamheden in de woningen plaatsvinden.

Financieel voor Openbaar Belang:

De kosten van een gedegen renovatie en de kosten van sloop/nieuwbouw zijn met elkaar vergeleken. Ook zijn de onderhoudskosten op de langere termijn voor de woningen berekend. Duidelijk is dat bij nieuwbouw er een hogere investering ligt bij de bouw, maar daarna zijn de onderhoudskosten fors lager. Hierdoor komt de optelsom voor nieuwbouw gunstiger uit.

Besluitvormingsproces

Begin volgende week lichten wij het besluit (we spreken nu nog van een voorgenomen besluit) verder toe aan de Centrale Huurdersraad (CHR) en de bewonerscommissie (van Weezenlanden-Noord). Daarna krijgen deze partijen 6 weken tijd om advies uit te brengen over dit voorgenomen besluit. Bedoeling is dat daarna het formeel besluit volgt. Dit laten wij u, omwonenden en andere betrokkenen en geïnteresseerden weten.

Fasering

Het gebied wordt niet in één keer aangepakt. Het is de bedoeling om gefaseerd de flats te slopen en weer nieuw te bouwen. Hierdoor houden we het plan beheersbaar en hoeven er bijvoorbeeld niet op hetzelfde moment 180 huishoudens te verhuizen. Tijdens de bewonersavond zijn er zorgen geuit over de relatief lange periode van slopen en bouwen. En als gevolg het lange wachten op de verhuisvergoeding. Openbaar Belang neemt dit mee bij het verder uitwerken van de plannen. De sloop van de eerste woningen is gepland in 2021. De oplevering van de laatste nieuwbouw kan dan in 2026 plaatsvinden. De bewoners van de flat die het eerst gesloopt wordt, krijgen dan in 2019 al hun peildatum. Dat betekent dat zij vanaf dat moment de tijd hebben om te verhuizen tot uiterlijk het sloopmoment in 2021. Welke woningen als eerste gesloopt worden en hoe de verdere fasering eruit ziet, wordt in het voorjaar van 2018 duidelijk.

Vervolgstappen

Er komen nog vele vervolgstappen (sommige in overleg met CHR en bewonerscommissie).

Hieronder beschrijven we enkele stappen:

- Ontwikkelen stedenbouwkundig plan (planning 1,5 jaar, tot ongeveer eind 2017).
In een stedenbouwkundig plan worden de ontwerpvoorwaarden voor de nieuwbouw vastgelegd. Denk hierbij aan verhouding gebouwen, groen en verkeer (parkeren). Ook wordt het aantal woningen en de ligging en hoogte daarvan meegenomen.
- Bestemmingsplan opstellen (planning 3 jaar, tot ongeveer eind 2020).
Het nieuwe stedenbouwkundig plan leidt tot een nieuw bestemmingsplan. Immers, wanneer een flat iets breder, langer of hoger wordt dan de huidige flat, dan past deze niet meer in het huidige bestemmingsplan.
- Fasering bepalen: vaststellen welke woningen worden het eerst gesloopt en nieuw gebouwd. We kunnen de fasering bepalen nadat het stedenbouwkundig plan is opgesteld. De verwachting is dat we in het voorjaar van 2018 de fasering weten.

- Sociaal plan opstellen (planning minimaal 1,5 jaar voor sloop eerste woningen).
In dit plan staan de rechten en plichten voor u als huurder en voor Openbaar Belang als verhuurder. De peildatum, verhuisvergoeding, ophoging inschrijfduur en terugkeerregeling zijn onderdelen van een sociaal plan (zie ook later in de tekst). Het sociaal plan gaat in op het moment van de peildatum.
- Bouwbedrijven selecteren
 - Slopen
 - Bouwen
 - Opleveren
- Tijdelijke verhuur: zorgen dat de leefbaarheid, ook bij tijdelijke verhuur, goed geregeld is.
- Advies vragen aan de CHR en de bewonerscommissie o.a. bij het opstellen van het sociaal plan.



Sociaal plan

Er wordt een sociaal plan opgesteld. Voordat het sociaal plan definitief is, wordt het besproken met de bewonerscommissie en de CHR. In het sociaal plan staan dus de rechten en plichten van zowel de bewoners als die van Openbaar Belang. Ook staat in het sociaal plan de peildatum. **De peildatum is een belangrijke datum, want vanaf die datum geldt het sociaal plan.** U heeft vanaf dat moment recht op de verhuiskostenvergoeding. Ook krijgt u vanaf deze peildatum een ophoging van uw inschrijftijd bij de Woningzoeker, zodat u voldoende kans maakt op een andere woning. Openbaar Belang heeft tijdens de bewonersavond aangegeven dat u het sociaal plan ongeveer een half jaar voor de peildatum ontvangt en de peildatum is minimaal 1 jaar voor de sloop van uw flat. De peildatum kan per sloopfase verschillen. Bij de uitwerking van de plannen wordt nogmaals goed gekeken wat voor de bewoners, maar ook voor het project, wenselijk is wat betreft peildatum, moment van sloop en van nieuwbouw.

Nadat we u het sociaal plan hebben overhandigd, maken we graag een afspraak bij u thuis om deze en eventueel overige zaken te bespreken.

➔ Als u nog niet ingeschreven staat bij de Woningzoeker is het verstandig om u direct in te schrijven.

De inschrijfkosten zijn eenmalig € 16,00. De jaarlijkse verlengingskosten bedragen € 10,00. Alles wat u zelf aan inschrijfduur extra spaart, helpt bij het vinden van een andere woning. U kunt zich inschrijven via www.dewoningzoeker.nl. Vindt u het lastig om dit zelf te doen, maakt u dan een afspraak bij Openbaar Belang. Dan helpen wij u daarbij. U kunt ons bellen op (038) 45 67 222.

Terugkeergarantie!

De terugkeergarantie geldt voor alle bewoners die op het moment dat hun sociaal plan in werking treedt een contract voor onbepaalde tijd hebben voor hun woning aan de Wiecherlinckstraat (nrs. 2 t/m 216) of Schuurmanstraat (nrs. 3 t/m 145). De terugkeergarantie geldt dus niet voor mensen die een tijdelijk huurcontract hebben of die voor de peildatum al verhuisd zijn.

De nieuwe huurwoningen moeten vanuit nieuwe regelgeving 'passend' worden toegewezen. Dat betekent dat uw inkomen moet passen bij de huur. Omdat u onder een sociaal plan komt te vallen, zijn er bij toewijzing uitzonderingen mogelijk. U kunt bijvoorbeeld met een hoger inkomen toch een woning met een lagere huur toegewezen krijgen. Als de fasering van sloop en nieuwbouw bekend is, wordt de planning voor u persoonlijk ook duidelijker. Als de fasering bekend is, wordt ook duidelijk dat u misschien eerst tijdelijk naar een andere woning moet verhuizen, bijvoorbeeld omdat uw huidige woning als eerste gesloopt wordt en er dan nog geen nieuwbouw klaar is.

Uitleg woonduur en inschrijfduur

Tijdens de bewonersavond is gesproken over woonduur en inschrijfduur. Wat bedoelen we er precies mee?

Inschrijfduur: Dat is het aantal dagen dat u ingeschreven staat bij de Woningzoeker. Op het moment van de peildatum krijgt u extra inschrijfduur, zodat u meer kans maakt op een woning in Zwolle. Dat is een woning die via de Woningzoeker wordt aangeboden. Accepteert u deze woning, dan raakt u alleen de extra inschrijfduur kwijt. U houdt uw eigen opgebouwde inschrijfduur van de Woningzoeker.

Woonduur: Woonduur is het aantal jaren dat u in uw woning aan de Wiecherlinckstraat of Schuurmanstraat woont. Wilt u terug naar de nieuwbouw op deze locatie, dan wordt er gekeken naar de woonduur. De inschrijfduur van de Woningzoeker speelt geen rol bij eventuele terugkeer naar de nieuwbouw.

Meer nieuws?

Zodra er meer nieuws is, melden we dit. Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Openbaar Belang via (038) 45 67 222 of via info@openbaarbelang.nl. U mag ook langskomen aan de Binnengasthuisstraat 1. In verband met de vakantieperiode is het handig als u wel eerst een afspraak maakt. Dan weet u zeker dat u uw vragen aan de juiste persoon kunt stellen.

Verder kunt u ook contact zoeken met de Centrale Huurdersraad (info@centralehuurdersraad.nl) of de bewonerscommissie 008 (bewonerscommissie008@gmail.com). Zij horen graag de mening van hun achterban die zij vertegenwoordigen, zodat zij tot een goed advies kunnen komen.

