

Verslag van de informatieavond voor project Centrum fase 2

Datum: 21 januari 2016

Locatie: Maxima College te Ridderkerk

Opening

Alfred van den Bosch, directeur-bestuurder bij Woonvisie, heet de aanwezigen welkom.

Dit is de eerste informatieavond over het Centrumplan fase 2. Een paar jaar geleden heeft Woonvisie aangekondigd dat deze grote ingreep gefaseerd zou gaan plaatsvinden, en de aanwezigen zien dat fase 1 gestart is.

Atmane Hamdi zal eerst een toelichting geven op het proces, en wat dit voor de bewoners betekent. Hierna worden de vragen die nu al leven, geïnventariseerd en zoveel mogelijk beantwoord. Na de pauze is er gelegenheid om individuele vragen voor te leggen aan de medewerkers die aanwezig zijn, en de informatiemarkt in de andere ruimte te bezoeken.

Op de tafels liggen overzichten met de woningvoorraad verdeeld in huurprijscategorie. Deze kan men ook later vanavond bekijken.

Toelichting op het project Centrumfase 2

Atmane Hamdi, sociaal projectleider bij Woonvisie, begrijpt dat de bewoners veel informatie te horen krijgen. Daarom wordt van deze avond een verslag gemaakt, dat men thuisgestuurd krijgt.

Ook vindt nog extra een inloopbijeenkomst plaats op 11 februari a.s.

Centrum fase 1 is inmiddels gesloopt. Fase 3 vindt pas in 2022 plaats. Vanavond gaat het dus over fase 2 en de volgende straten:

- Talmastraat 1 – 57 29 eengezinswoningen
 - Slotemaker de Bruinestraat 2 – 64 32 eengezinswoningen
 - Klaas Katerstraat 24 – 40 9 eengezinswoningen
 - Poesiatstraat 37 – 67 3 beneden-boven
- Bouwjaar: 1952. Gemiddelde netto huur € 410 Energielabel: mix van D, E en F
- Hovystraat 21 – 55 18 appartementen
- Bouwjaar 1953. Gemiddelde netto huur € 470 Energielabel: mix van D en E

Woonvisie bouwt in totaal 85 nieuwe eengezinswoningen terug. Dit worden nul-op-de-meter woningen. Dit zijn woningen die geen of nauwelijks energie verbruiken. Een hoge energierekening is hierdoor verleden tijd. Naast de kale huurprijs wordt een bedrag aan energiediensten betaald. Het bouwen van deze woningen vergt namelijk een grotere investering. De extra investering wordt via de energiedienst deels terugverdiend. De woningen wekken zelf energie op, b.v. door het gebruik van zonnepanelen.

18 woningen hebben een kale huurprijs van € 710 (prijspeil 2016) + 'energiedienst'. Dit worden traditionele eengezinswoningen met 2 lagen en een zolder, 4 kamerwoningen met een oppervlakte van 105 m².

67 woningen hebben een kale huurprijs van € 900 (prijspeil 2016) + 'energiedienst'. Dit worden ook traditionele eengezinswoningen met 2 lagen en een zolder. De woningen beschikken over 4 kamers en krijgen een oppervlakte van 115 m².

De bestaande woningen worden in twee fases aangepakt:

Fase 2A

Dit zijn de woningen:

Hovystraat 21 t/m 55

Talmastraat 33 t/m 57

Slotemaker de Bruinestraat 34 t/m 64

Fase 2B

Dit zijn de woningen:

Poesiatstraat 37 t/m 67

Talmastraat 1 t/m 31

Slotemaker de Bruinestraat 2 t/m 32

Klaas Katerstraat 24 t/m 40

De planning is als volgt:

2016

- januari – augustus: besprekingen met de klankbordgroep
- april: uitbetaling verhuiskostenvergoeding
- augustus: Sociaal Plan gereed
- augustus – september: huisbezoeken fase 2A
- 1 november: ingangsdatum urgentie fase 2A
- november – december: huisbezoeken fase 2B

2017

- 1 februari: ingangsdatum urgentie fase 2B

2018

- augustus: alle woningen leeg

Klankbordgroep

Een klankbordgroep bestaat uit 5 à 6 huurders die op vrijwillige basis meedenken met Woonvisie over de invulling van het Sociaal Plan. In dit plan zijn zaken opgenomen die in het traject sloop/nieuwbouw geregeld worden, namelijk de rechten en plichten van huurder en verhuurder. Hierin wordt ook het uitbetalen van de verhuiskostenvergoeding opgenomen. Bewoners hebben recht op een wettelijke vergoeding omdat zij gedwongen worden om te verhuizen. Dit hoogte van de verhuiskostenvergoeding is € 5857 (peildatum 2015). Wettelijk wordt de hoogte jaarlijks in maart bepaald. De vergoeding wordt in twee delen uitbetaald: het eerste deel na huuropzegging en het tweede deel na oplevering van de woning.

Atmane hoopt dat zich vrijwilligers voor de klankbordgroep aanmelden, om al dit soort zaken met elkaar door te nemen en vast te stellen.

De eerste bijeenkomst is vastgesteld op woensdag 3 februari bij Woonvisie om 16:30 uur, en er zijn aanmeldingsformulieren aanwezig.

Woonvisie heeft bij de gemeente een vergunning aangevraagd om de woningen die leegkomen, tijdelijk te verhuren tot de sloop. Leegstand is niet bevorderlijk voor de leefbaarheid in de wijk. Het is de bedoeling dat alle woningen uiteindelijk in augustus 2018 leeg zijn.

Huisbezoeken en urgentieverklaring

In augustus en september 2016 vinden de huisbezoeken aan de woningen in fase 2A plaats. Tijdens het huisbezoek kan men alle vragen aan de medewerker van Woonvisie stellen. De persoonlijke situatie van bewoners wordt bekeken. Informatie die belangrijk is voor de herhuisvestingsverklaring (urgentieverklaring), zoals: betreft het een portiekwoning of een eengezinswoning enz., wordt ingewonnen. De medewerker laat vervolgens een map achter waar alle belangrijke informatie in staat.

Daarna begint in november voor deze bewoners de urgentiefase, waarin zij met voorrang kunnen reageren op woningen die beschikbaar komen. Deze periode duurt 9 maanden. Voor de bewoners die dan nog niets gevonden hebben, gaat Woonvisie actief bemiddelen. De ervaring leert dat in die periode uiteindelijk altijd wel een passende woning wordt gevonden. Woonvisie heeft tot op heden nog geen juridische procedure hoeven te doorlopen. En hoop dat dit ook zo blijft.

Iedereen die vanaf nu wil reageren op huurwoningen, dient zich eerst in te schrijven. Zonder urgentie en met een korte inschrijftijd is de kans echter klein dat men nu al voor een woning in aanmerking komt.

De huisbezoeken voor fase 2B vinden in november en december van dit jaar plaats.

De urgentie start op 1 februari 2017.

Terugkeer

Het aantal beschikbare nieuwe woningen in de sociale huurprijs (tot € 710) om naar terug te keren, is beperkt. Het is daarom in principe niet mogelijk om terug te keren. Wel biedt Woonvisie voldoende woningen aan in Centrum Fase 1.

Inkomen en huurprijs

In het kader van de nieuwe Woningwet moet Woonvisie tenminste 95 % van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen aanbieden met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Atmane toont het stroomschema dat duidelijk maakt wie voor welk soort woningen in aanmerking komt (zie bijlage op laatste pagina).

Voorbeeld: iemand met een éénpersoons huishouden en een inkomen minder dan € 22.100 (inkomensgrens 2016), heeft recht op huurtoeslag. Deze persoon mag reageren op woningen met een huurprijs tot maximaal € 586,68. Wanneer hij probeert te reageren op een duurdere woning, dan krijgt hij een melding via Woonnet Rijnmond dat er niet aan de voorwaarden voldaan wordt. Datzelfde geldt als men met een te hoog inkomen op een goedkopere woning wil reageren.

Maatwerk

Voor ouderen boven de 70 maakt Woonvisie een uitzondering op de gestelde regels. Wanneer zij willen doorstromen naar nieuwbouw maar zij onder de gestelde inkomenseis zitten, dan kan Woonvisie maatregelen treffen. Deze worden individueel met de bewoner afgesproken.

Beantwoorden van de vragen

Na een korte pauze worden de verzamelde vragen behandeld.

Ik ben huurtoeslaggerechtigd. Word ik gedwongen om naar een flat te verhuizen?

Atmane legt uit dat dit van de situatie afhangt en de urgentieverklaring, die gebaseerd is op een gelijkwaardige woning. Iemand in een portiekwoning kan niet reageren op een eengezinswoning, tenminste niet op basis van de verkregen urgentie.

Het kan wel zo zijn dat men al heel lang ingeschreven staat, en dan op basis van die lange inschrijfduur een andere woning toegewezen krijgt.

Naar welke woningen in het nieuwe centrum kunnen 70-plussers verhuizen?

Als u 70 jaar of ouder bent en interesse hebt in nieuwbouw, dan kunt u naar een appartement verhuizen, waar alles gelijkvloers is.

Wanneer een bewoner uit fase 2B eerder verhuist dan de urgentiefase ingaat, heeft hij dan recht op de verhuiskostenvergoeding?

Zodra Woonvisie de vergunning van de gemeente heeft gekregen, hebben de bewoners na 1 april recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

In het Sociaal Plan worden aanvullende afspraken gemaakt, onder andere over dit soort onderwerpen.

Maken woningzoekenden uit de hele regio kans op de woningen in het centrum van Ridderkerk?

Iedereen die in Rijnmond ingeschreven staat, kan reageren op de woningen. Woonvisie zal echter haar best doen om mogelijk te maken dat bewoners in Centrum Fase 2 kunnen doorverhuizen naar Centrum fase 1, mits zij voldoen aan de inkomensvoorwaarden.

Is urgentie wijk gebonden? Heeft iemand uit Maasluis evenveel kans om in het centrum te komen?

Woonvisie heeft afspraken met de gemeente gemaakt, dat bewoners van Ridderkerk met urgentie voorrang hebben op bewoners met urgentie uit de rest van de regio.

Waarom worden er geen woningen teruggebouwd in een lagere prijsklasse? Gezien de huidige situatie zou dit toch logisch zijn?

In Centrum Fase 1 worden meer sociale huurwoningen teruggebouwd dan duurdere, daarom zitten er in deze fase minder goedkopere woningen. Daar is bewust voor gekozen, zodat er voldoende aanbod sociale huurwoningen beschikbaar komt.

Afsluiting

Woonvisie organiseert een extra bijeenkomst op 11 februari a.s. van 16 tot 18 uur, locatie Maxima College.

Het verslag van deze vergadering krijgen de aanwezigen thuisgestuurd. Op de website van Woonvisie kunnen bewoners onder de kop Centrum Fase 2 alle informatie terugvinden.

Atmane dankt de aanwezigen voor hun komst, en nodigt iedereen uit om de infomarkt te bezoeken. Ook wijst hij nogmaals op de inschrijfformulieren voor de klankbordgroep.