

Bewonersavond 15 juni 2010

voor de bewoners van de 32 te slopen woningen aan de H.A. Schreuderstraat

Suzan Radema, teamleider woondiensten van het kantoor van QuaWonen in Schoonhoven heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Zij stelt zichzelf en haar collega's van QuaWonen voor. Daarna licht zij de agenda kort toe.

Reden sloop

Ze geeft ook uitleg over de reden van de sloop. Schoonhoven Noord is op dit moment nog een fijne wijk, maar eigenlijk is iedereen het er over eens dat er iets moet gebeuren. De onderzoeken die gedaan zijn voor het Forum Noord-traject hebben duidelijk gemaakt dat er over 10 jaar maar liefst 300 woningen nodig zijn voor senioren (65+). En die komen er niet in de nieuwbouwwijk Thierendenland. Daar komen ook geen winkel- of zorgvoorzieningen in de buurt, waar senioren juist behoefte aan hebben.

Ook zijn er geen mogelijkheden voor starters, die trekken nu weg uit Noord en uit Schoonhoven. Beide doelgroepen wil QuaWonen de komende 10 jaar voor meer kansen op de woningmarkt geven, zodat de wijk leefbaar blijft.

Helaas zijn de wensen van Forum Noord onhaalbaar gebleken. QuaWonen vindt dat er toch iets moet gebeuren. Aangezien er geen ruimte is voor het toevoegen van extra nieuwe woningen binnen Schoonhoven (Noord), heeft QuaWonen voor een brede wijkaanpak gekozen. Naast sloop en nieuwbouw komen er energieprojecten met isolatiemaatregelen voor de bestaande woningen, en wordt een aantal woningen in de wijk verkocht. Die verkoop gaat via Koopgarant, met korting, zodat ze betaalbaar zijn voor starters op de woonmarkt.

Daarnaast gaat QuaWonen ook leefbaarheidsprojecten opzetten in de wijk. Dit gaat met name om ontmoetingsmomenten en ontmoetingsplaatsen, zoals de nieuwe ruimte bij de Pasteurflat. Dit hele pakket aan maatregelen zorgt voor doorstroming en het behoud van de leefbaarheid in de wijk.

QuaWonen gaat in 2011 beginnen met bouwen op de locatie van de voormalige 'Bol', gevolgd door de 'Zilverstadlocatie' in 2012. Die laatste locatie is het terrein vanaf het Zadkine tot en met de flat aan de Mr. Kesperstraat. Hier bouwt QuaWonen een zestigtal seniorenwoningen terug en het Zadkine bouwt voorzieningen en studentenhuisvesting. De flat aan de Mr. Kesperstraat moet hiervoor gesloopt worden, volgens planning al in 2012.

De hoekflat aan de Adam van Vianenstraat en de Edelsmidsdreef, wordt gelijktijdig gesloopt. Om het winkelcentrum in de toekomst levensvatbaar te houden, wil QuaWonen hier extra winkelvoorzieningen realiseren. Dit biedt kansen voor het winkelcentrum en bovendien om seniorenhuisvesting dicht bij de winkels te realiseren.

Een jaar later, in 2013, wil QuaWonen de portiekwoningen aan de H.A. Schreuderstraat slopen om plaats te maken voor eengezinswoningen. Dit zijn de laatste woningen die QuaWonen in de eerste fase sloop. In de eerste fase wordt er meer gebouwd dan gesloopt, zodat er doorstroming kan plaatsvinden, met name voor de latere fasen, waar meer woningen gesloopt worden dan er worden teruggebouwd. Dit om de wijk ruimer en aantrekkelijker te maken.

In de volgende fase worden (2014-2018) verouderde portiekwoningen aan de Sint Eloystraat, de 's Heerenbergstraat en de Jan Lutmastraat gesloopt. In de laatste twee straten komt naar verwachting laagbouw met levensloopgeschikte woningen. Dit zijn dus woningen voor senioren, met een tuintje of terras. In de Sint Eloystraat komen eengezinswoningen.

In een volgende fase worden de beneden- en bovenwoningen aan de 's Heerenbergstraat en de Edelsmidsdreef gesloopt om plaats te maken voor levensloopgeschikte appartementen en eengezinswoningen. Als laatste zijn er plannen om de rode flat aan de Adam van Vianenstraat te slopen, samen met de flat aan de Jan Lutmastraat. Deze staan pas na 2020 op de planning en dus is er nog weinig bekend over de nieuwbouw.

Bewonersbegeleiding

Barbera van Rossum, teamleider bewonersbegeleiding, legt uit wat de afdeling bewonersbegeleiding doet. Voor bewoners werkt het vaak prettiger om één vast aanspreekpunt (de bewonersbegeleider) te hebben. Voor dit project is dat Willem Bouman. De bewonersbegeleider is de schakel tussen de huurder en QuaWonen. De bewonersbegeleider verzorgt de communicatie, de participatie en de begeleiding van de huurders van wie de woning gesloopt wordt. Aan de hand van deze drie sleutelwoorden, communicatie, participatie en begeleiding, wordt besproken wat de bewoners kunnen verwachten.

Communicatie

De communicatie met bewoners gaat op verschillende manieren gebeuren. Bijvoorbeeld via bewonersavonden zoals deze. Algemene informatie komt via de vernieuwingskrant en op de website www.schoonhovennoord.nl. Verder zullen specifieke nieuwsbrieven voor huurders in een sloopwoning verschijnen. Ook worden alle huurders thuis bezocht voor een persoonlijk gesprek.

Participatie

De participatie van bewoners vindt plaats in zogenaamde klankbordgroepen. Deze groepen zijn ervoor om mee te denken met QuaWonen, en zorgen ervoor dat het geluid van de bewoners ook meegenomen wordt in de plannen. Klankbordgroepen adviseren QuaWonen op verschillende gebieden. Uiteindelijk neemt QuaWonen wel de beslissingen, maar luistert hierbij naar de bewoners voor zo ver dat kan. Er worden klankbordgroepen opgericht voor het sociaal plan, voor de nieuwbouwplannen en voor de leefbaarheid.

Sociaal plan

Met name het sociaal plan is vanavond van belang. Het woord is misschien al bekend van faillissementen van bedrijven. Maar ook QuaWonen stelt een sociaal plan op bij projecten die ingrijpend zijn voor huurders. Het plan geeft aan wat de rechten en plichten zijn van de bewoners en QuaWonen. Het is afgeleid van het sociaal statuut.

Door dit sociaal statuut begint het praten over een sociaal plan niet met een wit stuk papier. Er zijn al goede basisafspraken die door huurdersorganisaties en corporaties zijn gemaakt. Dit statuut is hierdoor een mooi kader, een goede start voor het opzetten van sociale plannen. Huurders en verhuurders hebben er al eerder over onderhandeld.

Het sociaal plan wordt in overleg met de klankbordgroep opgesteld. Dit wordt een klankbordgroep voor de eerste fase (rode blokken op de overzichtskaart). Dus naast huurders van de H.A. Schreuderstraat worden ook huurders uit de Mr. Kesperstraat, de Adam van Vianenstraat en de Edelsmidsdreef uitgenodigd. Met het sociaal statuut als startpunt hoopt QuaWonen snel samen een goed sociaal plan klaar te hebben. Wat QuaWonen betreft kan dit al in het najaar ingaan. Des te sneller het ingaat, des te sneller krijgen mensen die willen verhuizen een vergoeding en voorrang.

Urgentie

Die voorrang wordt urgentie genoemd. In principe hebben bewoners uit te slopen woningen voorrang op andere woningzoekenden. Dit geldt in de hele K5, dus naast Schoonhoven ook in Bergambacht, Nederlek, Ammerstol, Vlist en Ouderkerk aan den IJssel. De urgentie voor de H.A. Schreuderstraat gaat in een jaar na de startdatum van het sociaal plan. Wel is het zo dat enkele tientallen aangewezen woningen in Schoonhoven is uitgesloten van urgentie. Dit is gedaan om ook andere woningzoekenden nog een kans te geven. Urgenten kunnen wel op deze woningen reageren. Hun urgentie geldt niet, maar het normale criterium: de inschrijfduur. Urgentie geldt daarnaast alleen voor een passende woning. Normaal vervalt de urgentie als u een woning weigert. Bij stadsvernieuwingsurgenten geldt deze regel niet.

Wanneer meerdere urgenten reageren op een huurwoning, zijn er onderling voorrangsregels. Mensen met een oudere urgentiedatum gaan voor. Urgenten uit projecten in andere kernen die een oudere urgentie hebben gaan dus voor als ze reageren op een woning in Schoonhoven. De praktijk leert echter dat mensen vaak in hun eigen kern willen blijven. De bewoners uit de Mr. Kesperstraat, de Adam van Vianenstraat en de Edelsmidsdreef worden direct urgent als het sociaal plan in gaat. Hun woningen worden ook eerder gesloopt.

Iedereen die voor vanavond is uitgenodigd krijgt dezelfde urgentiedatum. Bij gelijke urgentiedatum gaan mensen met een langere woonduur voor. Er moet natuurlijk een manier gekozen worden om woningen te verdelen als meerdere mensen met een urgentie reageren, en deze methode is het meest eerlijk.

Ook bij nieuwbouwprojecten wordt toegewezen op basis van woonduur, mensen met een urgentie hebben hier voorrang op andere toekomstige huurders.

Passende woning

Een woning is passend wanneer de verhouding tussen het inkomen en de huurprijs klopt. Dit zijn regels die door de K5 zijn opgesteld. Er mogen geen mensen met een hoog inkomen in een woning met een lage huurprijs. Verder kan een woning gelabeld zijn voor een bepaalde leeftijdsgroep, zoals jongeren of senioren. Dit bepaalt ook of een woning voor iemand passend is. Er zijn geen eisen meer (zoals vroeger) aan de grootte van het huishouden. Iemand die alleen woont kan dus gewoon reageren op een vier- of vijfkamerwoning.

Verhuizen

Wanneer iemand verhuist kan dat uiteraard in één keer naar een andere woning. Maar bewoners kunnen er ook voor kiezen om terug te keren in de nieuwbouw in de eigen fase (alle rode blokken, dus ook in de Mr. Kesperstraat, de Adam van Vianenstraat en de Edelsmidsdreef). De nieuwbouwwoning moet wel passend zijn. De nieuwbouwwoning is nog niet klaar op het moment dat de huidige woning gesloopt wordt. Daarom kan de bewoner tijdelijk wonen in een zogenaamde wisselwoning. Dit betekent wel twee keer verhuizen.

Een wisselwoning wordt door QuaWonen gestoffeerd, zodat bewoners alleen hun spullen hoeven te verhuizen. Het is dan ook een tijdelijke opvang tot de nieuwe woning klaar is. De huurprijs van de woning is gelijk aan de prijs van de huidige woning.

Wanneer iemand in één keer wil verhuizen kan dit uiteraard naar een bestaande woning. Wanneer de planning goed uitkomt, dan kan er ook verhuisd worden naar een ander nieuwbouwproject, bijvoorbeeld de Oranjeplaats. Woningen moeten uiteraard wel passend zijn en ook moet de gemeente hier akkoord voor geven.

Koopgarant

Daarnaast regelt QuaWonen voorrang voor koopgarantwoningen in de wijk, wanneer die vrijkomen. Koopgarantwoningen zijn woningen waarbij QuaWonen onder bepaalde voorwaarden een korting geeft van 25% op de taxatiewaarde. Wel heeft de huurder de verplichting de woning bij verhuizing terug te verkopen aan QuaWonen, zodat de woning opnieuw goedkoop kan worden aangeboden aan starters op de koopmarkt. Winst of verlies wordt gedeeld door QuaWonen en de huiseigenaar. Een kaartje van woningen die QuaWonen onder deze voorwaarden gaat verkopen vindt u in de vernieuwingskrant en de website www.schoonhovennoord.nl.

Verhuiskostenvergoeding

De verhuiskostenvergoeding geldt vanaf de ingangsdatum van het Sociaal Plan en bedraagt € 5.690,- (peildatum maart 2010) Daarnaast zijn er extra vergoedingen voor:

- de extra verhuizing naar een wisselwoning: € 1.254,-
- een verhuizing van een woning met een tuin naar een woning met een tuin: € 426,-
- het laten hangen van de gordijnen: €134,-
- mensen die zelf aangebrachte voorzieningen hebben aangebracht (hiervoor is een tabel opgesteld met een afschrijvingstermijn van 7 jaar);

Alle bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Ook krijgen bewoners een maand huur vergoed, om dubbele huurlasten te voorkomen; de hoogste huurprijs wordt vergoed. Deze bedragen gelden ook voor mensen die verhuizen naar een koopwoning of naar de andere kant van Nederland.

Leefbaarheid

Een laatste punt wat geregeld wordt in het sociaal plan, is hoe er samen gelet wordt op de leefbaarheid. Die komt sowieso onder druk te staan. Dat kan niet voorkomen worden. Maar samen

met bewoners gaat QuaWonen zich wel inspannen om de leefbaarheid zo goed mogelijk te houden. QuaWonen gaat in elk geval leegkomende woningen tijdelijk verhuren. Dit gebeurt door een gespecialiseerd bedrijf dat een lijst heeft met geïnteresseerden. Zo blijven de woningen bewoond en de buurt dus leefbaar.

Huisbezoek

Na vanavond komt Willem Bouman bij u op huisbezoek. U krijgt een brief thuis met de datum en tijd van het bezoek. Mocht dat niet uitkomen, dan kunt u gewoon even bellen voor een nieuwe afspraak. In het huisbezoek kunt u vragen stellen en wordt uw persoonlijke situatie besproken. U kunt ook uw voorkeuren opgeven voor een nieuwe woning. Daarnaast worden uw gegevens genoteerd om u in te schrijven als woningzoekende. De kosten van deze inschrijving komen voor rekening van QuaWonen.

Klankbordgroep

Ook wil QuaWonen op korte termijn een start maken met het overleg met bewoners via de klankbordgroep. Het liefst nog voor de vakantie. In het najaar kan dan hopelijk het sociaal plan ingaan. Er zit minimaal een jaar tussen de ingangsdatum van het sociaal plan en de start van de sloop. Het streven is om in 2013 te beginnen met de start van de sloop. Later worden ook klankbordgroepen opgericht voor de nieuwbouwplannen en de leefbaarheid in de wijk.